

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

**Prenajíateľ:** Univerzita J. Selyeho

so sídlom: Bratislavská cesta 3322, 945 01, Komárno  
zastúpená: Dr. habil. PaedDr. Györgyom Juhászom., rektorom  
bankové spojenie: Štátna pokladnica  
číslo účtu: SK34 8180 0000 0070 0031 5354  
IČO: 37 961 632

a

**Nájomca:** prof. Dr. Várkonyiné Kóczy Annamária, DSc.

nar.:  
bytom:  
bankové spojenie:

uzavreli túto

## ZMLUVU O NÁJME BYTU

### I.

#### Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom nižšie uvedených nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. území Komárno, zapísaných na LV č. 9234 k.ú. Komárno nasledovne:

vlastníkom v podiele 1/1 bytu a podielovým spoluvlastníkom priestorov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a spoluvlastníckych podielov k pozemkom zapísaných na LV č.9234 k. ú. Komárno, obec: Komárno, okres: Komárno, vedenom na Okresnom úrade Komárno, Katastrálny odbor, a to:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

- pozemok parc. č. 3033/1	zastavané plochy	o výmere 756 m <sup>2</sup>
- pozemok parc. č. 3033/2	zastavané plochy	o výmere 2 m <sup>2</sup>
- pozemok parc. č. 3033/3	zastavané plochy	o výmere 3 m <sup>2</sup>
- pozemok parc. č. 3033/4	zastavané plochy	o výmere 2 m <sup>2</sup>
- pozemok parc. č. 3033/5	zastavané plochy	o výmere 15 m <sup>2</sup>
- pozemok parc. č. 3034/1	zastavané plochy	o výmere 299 m <sup>2</sup>
- pozemok parc. č. 3034/3	zastavané plochy	o výmere 135 m <sup>2</sup>
- pozemok parc. č. 3034/4	zastavané plochy	o výmere 8 m <sup>2</sup>
- pozemok parc. č. 3034/5	zastavané plochy	o výmere 119 m <sup>2</sup>

Stavba postavená na parc.č. 3033/1.

Predmetom zmluvy je nehnuteľnosť v katastrálnom území Komárno, zapísaná do LV č. 9234

- byt č. 3, nachádzajúci sa na 2. poschodí (3. nadzemné podlažie) s podlahovou plochou 82 m<sup>2</sup> a terasa 6,6 m<sup>2</sup>, vo vchode „C“ bytového domu „Duna1“, so súpisným číslom 4964 na parcele č. reg. "C" 3033/1
- spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu v podiele 8200/279120.
- spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. reg. „C“ 3033/1 zastavané plochy vo výmere 756 m<sup>2</sup>, na ktorom je bytový dom postavený a na príľahlom pozemku parc. č. reg. "C" 3033/2, 3303/3, 3303/4, 3033/5, 3034/1, 3034/3, 3034/4, 3034/5 zastavané plochy vo výmere 561 m<sup>2</sup> v podiele 8200/279120.

2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania **3-izbový** byt č. 3, nachádzajúci sa na druhom poschodí (3. Nadzemné podlažie) bytového domu „Duna1“ **súpis. č. 4964/1C**, na Veľkodunajskom nábreží v **Komárne** (ďalej len „byt“).

## II. Opis bytu

1. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 82 m<sup>2</sup> a terasy 6,6 m<sup>2</sup>.
2. Byt je užívaniaschopný a všetky predmety a zariadenia, nachádzajúce sa v byte, sú funkčné.
3. Byt je kompletne zariadený. Zoznam zariadenia bytu tvorí prílohu tejto zmluvy.

## III. Doba nájmu

Nájom bytu vzniká dňom **01.11.2023** a uzatvára sa na dobu **určitú, a to do trvania pracovného pomeru.**

## IV. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenájomcovi nájomné a správcovi bytu úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné je **146,19 EUR** mesačne. Výška nájomného bola stanovená ako miestne obvyklá cena za prenájom nájomných bytov podľa cenového výmeru Mesta Komárno.
3. Na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť správcovi bytu mesačné úhrady.
4. Za dodávku plynu na ÚK a TÚV, elektrickej energie, vody a vývozu odpadovej vody hradí dodávateľom na základe osobitnej zmluvy uzatvorenej vo vlastnom mene.
5. Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne a to bezhotovostnou platbou na účet prenájomcu číslo SK34 8180 0000 0070 0031 5354, vedený v Štátnej pokladnici.
6. Nájomné je splatné do 10. pracovného dňa bežného kalendárneho mesiaca zrážkou zo mzdy.
7. Ak nájomca neuhradí preddavky na plnenia riadne a včas je povinný zaplatiť prenájomcovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
8. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, to platí aj v prípade výmeny doterajšieho zariadenia a vybavenia bytu za nové.
9. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 8, je prenájomca oprávnený zmeniť výšku nájomného od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.

## V. Práva a povinnosti z nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany

- spíšu o odovzdaní bytu protokol (ktorý je Prílohou č. 1 a tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy o nájme), v ktorom sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
  3. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
  4. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
  5. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
  6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
  7. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
  8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
  9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
  10. Za stavebné úpravy uskutočnené pred odovzdaním bytu a uhradené nájomcom nepatrí nájomcovi ich úhrada ani v prípade ukončenia nájmu.
  11. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom Univerzity J. Selyeho s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

## **VI. Skončenie nájmu**

1. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
2. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len spôsobom ustanoveným v zákone a len z dôvodov v ňom uvedených, najmä:
  - a) ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v budove.
  - b) ak nájomca hrubo porušuje v budove povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za platenie s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
  - c) ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
  - d) ak záujem prenajímateľa si vyžaduje poskytnúť byt inému vedúcemu zamestnancovi, alebo garantovi študijného programu.
3. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom

užívání a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.

4. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu protokol, v ktorom sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.
5. Nájomca berie na vedomie, že po ukončení nájmu, nemá právo na náhradný byt, náhradné ubytovanie, ani prístrešie. Rovnako nemá právo na bytovú náhradu, ak sa nájom bytu skončil výpoveďou prenajímateľa.

## VII.

### Závěrečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane jedno vyhotovenie a nájomca jedno vyhotovenie.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpísali.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle §47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

V Komárne, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....  
**Dr. habil. PaedDr. György Juhász, PhD..**  
**rektor UJS**

.....  
**prof. Dr. Várkonyiné Kóczy Annamária, DSc.**

**Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu  
k zmluve o nájme bytu**

Ulica a číslo bytu: **Veľkodunajské nábrežie 4964/1C**  
**trojizbový služobný byt, číslo bytu: C.3**

Mesto a PSČ: **94501 Komárno**

**Preberajúci:**

Meno a priezvisko: **prof. Dr. Várkonyiné Kóczy Annamária, DSc.**  
bytom:

/ďalej len „preberajúci“/

**Odovzdávajúci: Univerzita J. Selyeho**

**Bratislavská cesta 3322**  
**94501 Komárno**

V zastúpení : **Ing. Norbert Tóth, kvestor UJS**  
/ďalej len „odovzdávajúci“/

Dňa \_\_\_\_\_ prevzal preberajúci od odovzdávajúceho 3 izbový byt bez závad, nachádzajúci sa na Veľkodunajskom nábreží 4964/1C s nasledujúcimi stavmi meračov a vybavením bytu:

Vodomer studená voda:	č. hod: 44275551, stav:	m <sup>3</sup>
Vodomer teplá voda:	č. hod: 44094126, stav:	m <sup>3</sup>
Teplo /kúrenie/ TECHEM:	č. hod: 45993984, stav:	kW
klúč:	od bytu č. C3 –	ks,
	od hlavného vchodu obytného domu DUNA 1 –	ks,
	od schodiska C –	ks.

**Inventár bytu:**

Kuchynský nábytok – zostava	1 ks
Nástenný vešiak	1 ks
Skriňa pre topánky	1 ks
Kúpeľňová skriňa	1 ks
Nástenná skriňa do WC	1 ks
Polica so zrkadlom v kúpeľni	1 ks
Kuchynský stôl	1 ks
Skriňa pod TV	1 ks
Policová zostava	1 ks
Gardróbová skriňa	1 ks
Posteľ	1 ks

Koženková sedačka	2 ks
Otočná stolička	1 ks
Kuchynská stolička	4 ks
Kuchynská technológia:	
- Chladnička	1 ks
- Varná doska	1 ks
- Rúra na pečenie	1 ks
- Mikrovlnná rúra	1 ks
- Umývačka riadu	1 ks
Textilný záves	4 ks
Vnútorne žalúzie	7 ks
Sieťka proti hmyzu	4 ks
Svietidlá stropné	10 ks
Lampa stojatá	1 ks
TV Samsung	1 ks

V Komárne, dňa

**Odovzdávajúci:**

**Preberajúci:**

.....  
**Ing. Norbert Tóth, kvestor**

.....  
**prof. Dr. Várkonyiné Kóczy Annamária, DSc.**