

2133 / 2023 / 11 41  
CS 730 / 2023 / MAN  
CS 800 / 2024 / MAN

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a § 685 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

### Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:** Nitriansky samosprávny kraj  
Sídlo: Rázusova 2A, 949 01 Nitra  
V zastúpení: Ing. Branislav Becík, PhD., predseda  
IČO : 37 861 298  
DIČ: 2021611999  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
Číslo účtu :  
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** Časková Helena  
Dátum narodenia :  
Trvale bytom:  
(ďalej len „Nájomca“ )

uzatvárajú túto Nájomnú zmluvu (ďalej len „Zmluva“) za nasledovných podmienok.

### Čl. I. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto Zmluvou prenecháva za odplatu Nájomcovi do užívania nehnuteľnosti a to 2 izbový byt na prízemí stavby súp. č. 2908 nachádzajúci sa na pozemku reg. C KN parc. č. 4259, vedený na liste vlastníctva č. 3002 pre k. ú. Šurany, obec Šurany, okres Nové Zámky, s právom užívania pozemku registra C KN parc. č. 4259 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 599 m<sup>2</sup> a pozemku registra C KN parc.č. 4260 záhrada o výmere 1158 m<sup>2</sup>, vrátane príslušenstva, ktoré predstavuje dreváreň na pozemku reg. C KN parc. č. 4259, vodovodnú prípojku, kanalizačnú prípojku, plynovú prípojku, NN prípojku a žumpu v spoluvlastníckom podiele 1/2. Nájomca ich preberá do užívania a zaväzuje sa za ne platiť nájomné v zmysle čl. V. tejto zmluvy.  
(nehnuteľnosti opísané v tomto bode ďalej spolu len ako „Predmet nájmu“).
2. Účelom nájmu je prenechanie Predmetu nájmu Nájomcovi na bývanie, teda zabezpečenie bytových potrieb Nájomcu, bez možnosti ďalšieho prenechania Predmetu nájmu do podnájmu.

**Čl. II.**  
**Popis bytu a príslušenstva**

1. Popis bytu, príslušenstva, jeho vybavenie, technický stav a výmera podlahovej plochy podľa jednotlivých miestností, úhrada za užívanie bytu, údaje o osobách bývajúcich v byte sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

**Čl. III.**  
**Rozsah užívania**

1. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať len na bytové účely. Na iné účely ako na bytové môže Predmet nájmu užívať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a príslušného správneho orgánu.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať Byt aj právo užívať pozemok reg. C KN parc.č. 4259 s prenajatým bytom ako zastavanú plochu s dvorom s príslušenstvom a pozemok reg. C KN parc. č. 4260 ako záhradu.

**Čl. IV.**  
**Vznik, doba a zánik nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2024.
2. Pre zánik nájmu platia ustanovenia § 710 až § 711 Občianskeho zákonníka pre nájomcu i pre prenajímateľa.
3. Nájom bytu končí:
  - a) uplynutím doby dojednanej v ods. 1 tohto článku Zmluvy
  - b) písomnou dohodou Zmluvných strán
  - c) výpoveďou nájmu v zákonom stanovených prípadoch.
4. Ak je daná písomná výpoveď, skončí sa nájom Predmetu nájmu uplynutím tejto lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

**Čl. V.**  
**Spôsob výpočtu nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním Bytu a pozemkov  
a príslušenstvom,  
splatnosť a spôsob platenia**

1. Výška nájomného je stanovená podľa Opatrenia MF SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008. Spôsob výpočtu nájomného za užívanie bytu, je uvedený v Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a je určený vo výške 66,33 € (slovom šesťdesiat šesť eur a 33 centov) za byt +14,64 € (slovom štrnásť eur a 64 centov) za užívanie pozemkov = 80,97 EUR/mesačne (slovom osemdesiat eur 97 centov).
2. Úhrada za užívanie pozemkov opísaných v čl. I. ods. 1 tejto zmluvy je stanovená vo výške 0,10 €/m<sup>2</sup> ročne.

Výmera pozemku	x	sadzba €/m <sup>2</sup>	=	úhrada za užívanie v €
1757 m <sup>2</sup>	x	0,10 €/m <sup>2</sup>	=	175,70 €

Ročná úhrada v €	:	počet mesiacov	=	mesačná úhrada za užívanie
za užívanie pozemkov				pozemkov
175,70 €	:	12	=	14,64 €

3. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom ako aj úhradu za užívanie pozemkov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Úhradu za nájom bytu a úhrady za služby spojené s nájmom a úhradu za užívanie pozemkov je Nájomca povinný platiť mesačne na základe tejto Zmluvy na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy a to vždy do 15. dňa daného kalendárneho mesiaca za príslušný kalendárny mesiac. Na základe dohody zmluvných strán, sa Nájomca zaväzuje zaplatiť úhradu zodpovedajúcu alikvótnej čiastke nájomného, úhradu za služby spojené s nájmom a úhradu za užívanie pozemkov od 01.01.2024 do dňa účinnosti tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ je jednostranne oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky, alebo ak Prenajímateľ vybaví Byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie Bytu, alebo výmenou doterajšieho zariadenia a vybavenia Bytu za nové.
5. Ak nastanú skutočnosti uvedené v ods. 4. tohto článku Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
6. Úhrada služieb spojených s nájmom (voda, TUV, plyn, elektrina atď.) je riešená osobitnou dohodou, ktorá tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
7. V prípade, že Nájomca neuhradí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním Bytu do piatich dní po jej splatnosti je povinný zaplatiť Prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z. v platnom znení.

## ČL VI.

### Práva a povinnosti Nájomcu a Prenajímateľa

1. Nájomca prehlasuje, že je Byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečuje mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Bytu spolu s pozemkami a príslušenstvom a pozná technický stav Bytu z predchádzajúceho pretrvávajúceho nájomného vzťahu.
2. Pri výkone svojich práv je Nájomca povinný dbať, aby sa v Bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené v súlade a v rozsahu vyplývajúcom z nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.
4. Nájomca je povinný Byt, pozemky a príslušenstvo udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu ho v takom stave odovzdať Prenajímateľovi, pričom sa berie ohľad na bežné opotrebovanie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti Prenajímateľovi vznikne.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu vykonania takých opráv v byte, ktoré je povinný znášať Prenajímateľ a umožniť vstup do bytu Prenajímateľovi za účelom technickej kontroly a vykonania opráv.
6. Ak si Nájomca neplní povinností uvedené v ods. 3. až 5. tohto článku zmluvy, zodpovedá Prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
7. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia v byte, na pozemkoch a príslušenstve domu, ktoré spôsobil on sám, príslušníci jeho domácnosti, ako aj iné osoby, zdržujúce sa v Byte alebo v dome, na pozemkoch a príslušenstve s jeho súhlasom.
8. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať bez súhlasu Prenajímateľa v Byte alebo v dome stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, a to ani na vlastné náklady.

9. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do užívania tretej osoby, ktorá nie je uvedená na Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu v dome.
10. Nájomca je zodpovedný za dodržiavanie bezpečnostných predpisov a požiarnej ochrany v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

## Čl. VII.

### Záverečné ustanovenia


1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
2. Práva a povinnosti Zmluvných strán v Zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných príslušných právnych predpisov. Neplatnosť, nevykonateľnosť či neúčinnosť aj len niektorých ustanovení tejto Zmluvy nespôsobujú neplatnosť, nevykonateľnosť či neúčinnosť Zmluvy ako celku, a to za podmienky, že neplatné či neúčinné ustanovenie môže byť oddelené od ostatných platných ustanovení tejto Zmluvy a nahradené ustanovením v súlade s platnou právnou úpravou, účelom tejto Zmluvy a vôľou Zmluvných strán pri uzatvorení tejto Zmluvy.
3. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov Zmluvných strán očíslovaným dodatkom k tejto Zmluve.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosť doručiť písomnosť podľa Zmluvy sa považuje v konkrétnom prípade za splnenú dňom prevzatia písomnosti alebo odmietnutím túto písomnosť prevziať. Ak sa v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku vráti doručovaná zásielka ako nedoručená alebo nedoručiteľná z akéhokoľvek dôvodu, považuje sa takáto zásielka za doručenie po troch dňoch od vrátenia takejto zásielky jej odosielateľovi za doručenie. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak príjemca písomnosť v odbernej lehote nevyzdvihne alebo jej prevzatie zmarí, v tomto prípade sa zásielka považuje po troch dňoch od vrátenia takto nedoručenej zásielky odosielateľovi za doručenie, i keď sa adresát o obsahu zásielky nezozvedel.
5. Zmluva je vyhotovená v 5 vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ obdrží 3 vyhotovenia a Nájomca obdrží dve vyhotovenia.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:  
Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu, pozemkov a príslušenstva - príloha č.1  
Dohoda o úhrade prevádzkových nákladov spojených s prenájmom predmetu nájmu - príloha č.2
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom neskoršieho podpisu Zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia Zmluvy v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

8. Zmluvné strany vzájomne vyhlasujú, že Zmluva bola uzatvorená slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu Zmluvu potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

Nájomca:  
V ŠYRÁVOCH dňa 22.12.2023

Prenajíateľ:  
V Nitre dňa 19-02-2024

Casková Helena



Ing. Branislav Becík, PhD.  
predseda  
Nitrianskeho samosprávneho kraja

Q h. 7.

Príloha č.1 k nájomnej zmluve

Evidenčný list  
pre výpočet úhrady za užívanie bytu a pozemkov

Nájomné je vypočítané na základe Opatrenia MF SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008.

Meno užívateľa : Helena Časková	Byt v stavbe súp. č. 1	orient. č. 7
Dátum narodenia: 1		
Zaradenie : 1		
Bydlisko: .		

I. Údaje o byte:

- Vykurovanie bytu: samostatné ústredné vykurovanie
- Byt má samostatnú kúpeľňu
- Byt má samostatné splachovacie WC
- Súčasťou bytu je pivnica
- Poplatky za el. energiu, plyna vývoz komunálneho odpadu si nájomca uhrádza priamo dodávateľovi
- do bytu je zavedený plyn
- súčasťou bytu je špajza

II. Výmera bytu

III. Údaje o osobách bývajúcich v byte/mimo užívateľa /

Obytná plocha m <sup>2</sup>	Meno a priezvisko	dátum narodenia	pomer k užívateľovi
1. izba 20,0			
2. izba 14,2			
Celkom 34,2			

IV. Ostatné zariadenie a vybavenie bytu

Plocha vedľajších miestností m <sup>2</sup>		Mesačné nájomné za m <sup>2</sup> v €	Mesačné nájomné spolu v €
Kuchyňa	10,0	0,52	5,20
Predsieň	6,0	0,52	3,12
Ost. Vedľ.	4,0	0,52	2,08
Celkom	Celková podlahová plocha vedľajších miestností 20,0 m <sup>2</sup>	0,52	10,40

**V. Pozemky:**

Druh pozemku	Výmera pozemku v m <sup>2</sup>	Ročné nájomné za m <sup>2</sup> v €	Ročné nájomné spolu v €	Mesačné nájomné spolu v €
Zastavané plochy	599	0,10	59,90	4,99
Záhrada	1158	0,10	115,80	9,65
Spolu	1757	0,10	175,70	14,64

**VI. Základné prevádzkové zariadenie bytu**

Byt I. kategórie nájom 203,94 EUR  
Mesačne 17,00 EUR

Zníženie za chýbajúce základné prevádzkové zariadenia: 0,00 EUR

Zvýšenie o ceny nájmu ostatného zariadenia a vybavenia bytu, ktorého životnosť doteraz neuplynula a ktoré sa vypočítava podľa ich ročného opotrebenia za rok: 0,00 EUR

Zvýšenie za ostatné zariadenie a vybavenie bytu po uplynutí životnosti mesačne (el. bojler )  
0,63 EUR

Zvýšene celkom mesačne : 0,63EUR

VII. Úhrada za užívanie bytu I. kategórie za mesiac	€/m <sup>2</sup>	EUR
1. Obytná plocha – 34,2 m <sup>2</sup>	1,12	38,30
2. Plocha vedľajších miestností – 20,0 m <sup>2</sup>	0,52	10,40
3. Sadzba za základné prevádzkové zariadenie		17,00
4. Zvýšenie za ostatné zariadenia bytu		0,63
5. Sadzba za užívanie pozemkov		14,64
6. Mesačná úhrada za užívanie bytu celkom		80,97

Úhrada za byt je splatná mesačne, vždy do 15. dňa daného kalendárneho mesiaca.

Nájomca:

Prenajímateľ:

V <sup>4</sup>ŠIBENICOM ..... dňa 22. 12. 2023

V Nitre dňa ..... 19 -02- 2024

Helena Časková

Ing. Branislav Becík, PhD.  
predseda  
Nitrianskeho samosprávneho kraja



Príloha č.2 k nájomnej zmluve

Dohoda o úhrade prevádzkových nákladov spojených s prenájmom bytu, uzatvorená medzi:

medzi:

Prenajímateľ:

**Nitriansky samosprávny kraj**

Sídlo: Rázusova 2A, 949 01 Nitra

Zastúpený: Ing. Branislavom Becíkom, PhD., predsedom

IČO : 37 861 298

DIČ: 2021611999

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu : .....

(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca:

**Helena Časková**

Dátum narodenia:

bytom:

(ďalej len „Nájomca“)

ktorí sa dohodli na úhrade prevádzkových nákladov nasledovne:

1. Náklady na elektrickú energiu si nájomca uhradza sám na základe zmluvného vzťahu s dodávateľom.
2. Náklady na odvoz komunálneho odpadu platí nájomca sám na základe rozhodnutia Mesta Šurany.
3. Úhrady za dodávku plynu nájomca uhradza sám na základe zmluvného vzťahu s dodávateľom.
4. Náklady za dodávku vody sú upravené samostatnou dohodou o refakturácii a vysporiadaní nákladov za dodávku vody uzatvorenej v zmysle ustanovenia § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov medzi prenajímateľom a nájomcom.
5. Náklady za dodávku vody uhradí nájomca na č. ú. Prenajímateľa vedeného v Štátnej pokladnici IBAN: SK 07 8180 0000 0070 0031 5549 v Štátnej pokladnici.
6. V prípade, že nájomca neuhradí náklady spojené s užívaním bytu v stanovenom termíne, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej nar. vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Nájomca:

V .....  
V ..... dňa 22. 12. 2023

Prenajímateľ:

19-02-2024  
V Nitre dňa .....

Helena Časková

Ing. Branislav Becík, PhD.

predseda

Nitrianskeho samosprávneho kraja