

## Zmluva o nájme bytu č. 15/2024

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

### Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:** **Mgr. Ľuba Gregušová**, rod. Habánová  
Trvale bytom: ul. Malohontskej 1532/11 Rimavská Sobota  
Dátum narodenia: [redacted]  
Č. OP: I [redacted]  
Bankové spojenie: Poštová banka [redacted]  
IBAN: SK [redacted]  
E-mailová adresa: [redacted]  
Telefónne číslo: [redacted]

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** **Slovenská republika**  
**Centrum pre deti a rodiny Jesenské**  
Sídlo: ul. Mieru 155, Jesenské 98 002  
V zastúpení: Mgr. Mária Borbášová - riaditeľka  
IČO: 35994517  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
IBAN: SK11 8180 0000 0070 0042 1886  
Právna forma: štátna rozpočtová organizácia v zriaďovateľskej  
pôsobnosti Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny v zmysle § 73 ods. 1  
písm. c) zákona č. 305/2005 Z. z. o sociálno-právnej ochrane detí  
a sociálnej kurately a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení  
neskorších predpisov, zriadená Zriaďovacou listinou č. 96/03746 zo dňa  
3.1.1997 v znení jej neskorších dodatkov  
Kontaktná osoba: Mgr. Mária Borbášová  
E-mailová adresa: riaditel.jesenske@ded.gov.sk  
Telefónne číslo: [redacted]

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne len „zmluvné strany“)

## Článok I

### Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ je **výlučným vlastníkom** bytu č.181 nachádzajúceho sa na 3.poschodí bytového domu, so súp. č. 1532, na **ulici Malohontskej 1532/11 v Rimavskej Sobote**, postavenom na pozemku parcele registra „C“ parc. č. 1670/40, v k. ú. Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, zapísanom v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 3569 a 3789 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Rimavská Sobota, v podiele



- 1/1. Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6898/223918.
2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je **2-izbový byt č. 181** s príslušenstvom, v bytovom dome uvedenom v bode 1 tohto článku zmluvy, o celkovej výmere **65,06 m<sup>2</sup>**, bližšie špecifikovaný v článku III tejto zmluvy (ďalej len „byt“).  
Súčasťou bytu je aj príslušenstvo t. j. **zariadenie bytu** podľa **Prílohy č.1**, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a je určené k riadnemu užívaniu.
3. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt špecifikovaný v bode 2 tohto článku zmluvy, **za účelom zabezpečenia bývania mladých dospelých v starostlivosti Centra pre deti a rodiny Jesenské, v súvislosti s prípravou na osamostatnenie sa**. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu podľa tejto zmluvy.
4. Spoločné priestory bytového domu sa touto zmluvou prenechávajú nájomcovi za účelom prístupu k bytu.
5. Spolu s nájomcom budú byt užívať mladí dospelí, s ktorými nájomca uzatvoril písomnú dohodu o poskytovaní ďalšej starostlivosti v Centre pre deti a rodiny Jesenské (ďalej len „*mladí dospelí*“). Menný zoznam mladých dospelých bude prenajímateľovi predložený pri podpise zmluvy a následne pri každej zmene. S ohľadom na ochranu osobných údajov mladých dospelých môže prenajímateľ uvedený zoznam využiť len v spojitosti so vzniknutým nájomným vzťahom.
6. Podľa § 709 Občianskeho zákonníka nájom bytu neprechádza na mladých dospelých, ktorým nájomca poskytuje starostlivosť na základe písomnej dohody.
7. Nájomca bytu a mladí dospelí, ktorí žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti môžu užívať byt v rozsahu obvyklého užívania bytu. Spolu s bytom sú nájomca a mladí dospelí, oprávnení užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.

## Článok II

### Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na **3 roky** odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.

## Článok III

### Popis predmetu nájmu

1. Byt uvedený v článku I bod 2 tejto zmluvy, podľa opatrenia MF SR č. 01/R/2011 zo dňa 1.12.2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie zo dňa 23.04.2008 č. 01/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia zo dňa 25.09.2008 č. 02/2008, patrí **do I. kategórie spolu o výmere podlahovej plochy 65,06 m<sup>2</sup> s nasledovnou štruktúrou miestností:**
- Izba - obývačka o výmere 20,44 m<sup>2</sup>,
  - Izba - spálňa o výmere 16,32 m<sup>2</sup>,
  - Predsieň - o výmere 6,23 m<sup>2</sup>,
  - Kuchyňa - o výmere 12,03 m<sup>2</sup>,
  - Balkón - o výmere 3,84 m<sup>2</sup>,
- Vedľajšie miestnosti (kúpeľňa, šatňa, WC):



Kúpeľňa a WC - o výmere 4,13 m<sup>2</sup>,

Šatňa - o výmere 2,07 m

podľa **situačného plánu v Prílohe č. 2**, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

2. **Byt je vybavený základným príslušenstvom a zariadením bytu**, ktorých popis a podrobná špecifikácia je uvedená v **Prílohe č. 1**, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. V uzamknutých spoločných priestoroch bytového domu je nainštalovaný samostatný podružný elektromer a plynomer s tým, že nájomca bude spotrebu týchto energií platiť samostatne v dohodnutých mesačných zálohových splátkach prenajímateľovi.
3. Spoločnými priestormi v bytovom dome sú schody, vstupný vestibul, výt'ah, miestnosti a chodby s elektromermi a plynomermi k jednotlivým bytom a ostatnými zariadeniami spojených s užívaním bytového domu.
4. Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu. K odovzdaniu a prevzatiu predmetu nájmu dôjde na základe písomného protokolu, ktoré podpíšu obidve zmluvné strany, najneskôr do 5 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, pričom každá zmluvná strana si ponechá jeden rovnopis tohto protokolu. Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu tvorí **Prílohu č. 3** tejto zmluvy.

#### Článok IV

##### **Cena nájmu a spôsob úhrady nájmu a úhrady za plnenia poskytované za užívanie bytu**

1. **Cena nájomného** je stanovená dohodou, podľa zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, **vo výške 298,00 € mesačne** (slovom: *dvestodevät'desiatosem eur*), t. j. **3 576,00 € ročne** (slovom: *tritisícpäťstosedemdesiatšesť eur*).
2. Spolu s nájomným bude nájomca platiť prenajímateľovi dohodnuté **mesačné zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu**, a to:
  - a) za elektrickú energiu a RTVS v **sume 34,64 € mesačne** (slovom: *tridsaťštyri eur a šesťdesiatštyri centov*),
  - b) za internet a televíziu v **sume 22,40 € mesačne** (slovom: *dvadsaťdva eur a štyridsať centov*),
  - c) zálohové platby za odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu, vodu, kúrenie, výt'ah, plyn, upratovanie spoločných priestorov v **sume 294,96 € mesačne** (slovom: *dvestodevät'desiatštyri eur a deväťdesiatšesť centov*).**Zálohové platby za služby za rok je 4 224,00 €.** (slovom štyritisícdeväťdesiatštyri eur)
3. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte, nájomca túto skutočnosť ihneď písomne oznámi prenajímateľovi.
4. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet zálohových platieb, prenajímateľ má právo zmeniť jeho výšku, ak je pre to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov. Prenajímateľ sa zaväzuje, že písomne oznámi nájomcovi zmenu výšky zálohových platieb.
5. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **mesačné nájomné spolu s platbami za služby spojené s užívaním bytu**, uvedenými v bode 2 tohto článku zmluvy, v celkovej sume **650,00**



€ (slovom: šesťstopäťdesiat eur) do 10-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca bankovým prevodom na účet prenajímateľa: SK35 6500 0000 0000 3411 2393.

6. Ak nájomca nezaplatí nájomné a mesačné zálohové platby za služby spojené s nájmom viac ako tri po sebe idúce mesiace, napriek písomnej výzve zo strany prenajímateľa, je to dôvod na ukončenie nájmu bytu, bez nároku na zabezpečenie náhradného bývania. Prenajímateľ má nárok na doplatenie dlžného nájomného a spotrebovaných služieb.
7. Vyúčtovanie za nájomné bytu a služby spojené s užívaním bytu, podľa skutočnej spotreby, sa vykoná po uplynutí kalendárneho roka vždy do 31.08. nasledujúceho roka. V prípade zvýšenia cien energií si prenajímateľ vyhradzuje právo upraviť ceny za poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízných správ plynových zariadení a elektroinštalácie a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom nájmu. Na správu bytového domu je zriadený správca – OBSD Rimavská Sobota ul. Okružná č. 50 Rimavská Sobota 979 01, ktorý zabezpečuje dodávku tovarov a služieb spojených s užívaním bytu.
9. Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zodpovedajúcu časť dane zakalkuluje do nákladov, t. j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.

## Článok V

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu upravujú najmä ustanovenia § 687 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, ustanovenia zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, opatrením MF SR č. 01/R/2011 zo dňa 01. decembra 2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie z dňa 23.04.2008 č. 01/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia zo dňa 25.09.2008 č. 02/2008 a súvisiacimi právnymi predpismi. Pri zmene všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich nájom, prenajímateľ primerane upraví nájomnú zmluvu.
2. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu a umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi do jedného mesiaca od vzniku skutočnosti rozhodujúcej pre stanovenie výšky úhrady za služby alebo ich zmien, najmä zmenu počtu osôb.
4. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy v byte a drobnú údržbu bytu na svoje náklady vrátane odstránenia závad a poškodení v dome alebo byte spôsobených nájomcom, alebo tretími osobami súvisiacimi s osobou nájomcu. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy uvedené v nariadení vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia občianskeho zákonníka, a to jednotlivo v čiastkach do 100,00 € (slovom: jednasto eur).



5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi výkon práva kontroly, či sa byt užíva riadnym spôsobom.
6. Nájomca nie je oprávnený dať byt do nájmu alebo podnájmu tretím osobám.
7. Nájomca je oprávnený predmet nájmu *užívať len na bývanie*.
8. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu plnenia.
9. Nájomca je povinný odstrániť poškodenia a poruchy, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí sú členovia jeho domácnosti, alebo tí, ktorí s osobou nájomcu príležitostne súvisia, avšak až po oznámení prenajímateľovi a po udelení jeho súhlasu. K bytu je uzatvorená zo strany prenajímateľa poisťná zmluva (krádeže, živelné pohromy, zodpovednosť za spôsobené škody), ktorá bude trvať počas celého obdobia nájmu.
10. Nájomca je povinný pri skončení zmluvného vzťahu odovzdať prenajímateľovi byt v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie do 5 dní od ukončenia nájmu.
11. Iné vnútorné zariadenie predmetu nájmu, ktoré nie je súčasťou preberacieho protokolu, si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Poistenie vlastného vnútorného zariadenia bytu (proti krádeži, živelným pohromám atď.) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
12. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené odcudzením majetku nájomcu a jeho poškodením nepredvídateľnými udalosťami a živelnou pohromou (požiar, povodeň, poškodenie majetku z dôvodu prasknutia potrubia vody a kanalizácie atď.).
13. Od účinnosti tejto zmluvy preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarnej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. V prípade spôsobenej škody nájomcom na majetku prenajímateľa nedodržaním uvedených predpisov, resp. úmyselným a neúmyselným konaním, nájomca berie na seba povinnosť uhradiť spôsobenú škodu.
14. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
15. Nájomca pristupuje k povinnostiam voči správcovi bytového domu (umožňuje vykonať odpočty vodomeroch, revízie technických zariadení bytu a domu, podieľa sa na upratovaní spoločných priestorov domu pod.).
16. Nájomca sa zaväzuje po predložení ročného zúčtovania spotreby energií uhradiť prenajímateľovi prípadné nedoplatky za obdobie prenájmu predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje po predložení ročného zúčtovania spotreby energií vrátiť nájomcovi prípadnú pomernú časť preplatkov za obdobie nájmu.



17. **Nájomca sa zaväzuje nefajčiť v priestoroch bytu a bytového domu.** Fajčenie je povolené len v priestoroch na to určených.

18. Prenajímateľ vyhlasuje, že nájomcu oboznámil so skutočným stavom bytu, a že žiadne skryté závady, o ktorých musel vedieť, nájomcovi nezatajil.

## **Článok VI Skončenie nájmu**

1. **Nájom bytu podľa tejto zmluvy zaniká:**

- a) uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný v zmysle článku II bod 1 tejto zmluvy,
- b) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
- c) vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa,
- d) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu.

2. **Prenajímateľ môže ukončiť** nájomný vzťah písomnou výpoveďou pred uplynutím dojednaného času, ak:

- a) nájomca včas neuhradí nájomné a zálohy za služby spojené s užívaním bytu,
- b) ak nájomca dlhuje na nájomnom a službách viac, ako za 3 mesiace, nájom sa končí okamžite bez výpovednej lehoty, bez nároku na náhradné bývanie a prenajímateľ má nárok na doplatenie dlžného nájomného a spotrebovaných služieb (aj z ročného vyúčtovania nedoplatkov),
- c) nájomca alebo ten, ktorý je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomníkov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- d) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy, najmä tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do nájmu alebo podnájmu, bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- e) nájomca užíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

3. **Nájomca môže vypovedať** písomne túto zmluvu pred uplynutím dojednaného času, ak:

- a) nájomca získal inú nehnuteľnosť za účelom bývania,
- b) nájomca nezískal súhlas zriaďovateľa k navýšeniu platieb za nájom,
- c) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
- d) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z tejto zmluvy.

4. Výpovedná lehota je trojmesačná, pričom začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď druhej zmluvnej strane. Nájomná zmluva zaniká uplynutím posledného dňa výpovednej lehoty.

5. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v deň ukončenia nájmu a v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, vrátane príslušenstva. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa predmet nájmu uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

## **Článok VII Osobitné protikorupčné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa nesmú dopustiť, nesmú schváliť, ani povoliť žiadne konanie v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením zmluvy, ktoré by spôsobilo, že by zmluvné



strany alebo osoby ovládané zmluvnými stranami porušili akékoľvek platné protikorupčné všeobecne záväzné právne predpisy. Táto povinnosť sa vzťahuje najmä na neoprávnené plnenia, vrátane urýchľovacích platieb (facilitation payments) verejným činiteľom, zástupcom alebo zamestnancom orgánov verejnej správy alebo blízkym osobám verejných činiteľov, zástupcov alebo zamestnancov orgánov verejnej správy.

2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že neponúknu, neposkytnú, ani sa nezaviažu poskytnúť žiadnemu zamestnancovi, zástupcovi alebo tretej strane konajúcej v mene druhej zmluvnej strany a rovnako neprijmú ani sa nezaviažu prijať od žiadneho zamestnanca, zástupcu alebo tretej strany konajúcej v mene druhej zmluvnej strany žiadny dar, ani inú výhodu, či peňažnú alebo inú, v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením zmluvy.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu, pokiaľ si budú vedomé alebo budú mať konkrétne podozrenie na korupciu pri dojednávaní, uzatváraní alebo pri plnení tejto zmluvy.
4. V prípade, že akýkoľvek dar alebo výhoda v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením zmluvy je poskytnutý zmluvnej strane alebo zástupcovi zmluvnej strany v rozpore s týmto článkom zmluvy, môže zmluvná strana od zmluvy odstúpiť.

## **Článok VIII**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
2. Zmluva nadobúda **platnosť** dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a **účinnosť** dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie. Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.
4. Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného a očíslovaného dodatku uzatvoreného na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:  
*Príloha č. 1* - Základné príslušenstvo a zariadenie bytu,  
*Príloha č. 2* - Situačný plán,  
*Príloha č. 3* - Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu po jeho podpísaní.
6. Nájomca týmto v zmysle § 7 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje v rozsahu: meno, priezvisko, akademický titul, adresa trvalého bydliska a vzťahu k mladým dospelým boli použité na evidenčné úkony prenajímateľa a to po dobu trvania nájmu a 3 roky po jeho skončení.



7. Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých po dva (2) rovnopisy dostane každá zmluvná strana.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, prejavy zmluvných strán sú určité a zrozumiteľné, právny úkon je vykonaný v predpísanej forme, zmluvné strany si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Jesenskom, dňa: 16.12.2024

V Jesenskom, dňa: 16.12.2024

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

**CENTRUM PRE DETI  
A RODINY JESENSKÉ**

Ul. Mieru 155

980 00

IČO

**Mgr. Ľuba Gregušová**  
vlastník bytu

**Mgr. Mária Borbášová**  
riaditeľka CDR Jesenské