



## Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa ustanovení § 13 ods. 5 zák. NR SR č. 312/2020 Z. z. o výkone rozhodnutia o zaistení majetku a správe zaisteného majetku a o zmene a doplnení niektorých zákonov a § 3 zák. NR SR č. 98/2014 o krátkodobom nájme bytu medzi

Prenajíateľom: **Úrad pre správu zaisteného majetku**  
Námestie slobody 12, 810 05 Bratislava 15, P.O. BOX 97  
DIČ: 2121495596  
IČO: 53 803 175  
Zastúpená: Mgr. Ján Kmeť, PhD., riaditeľ úradu  
Bankové spojenie :  
IBAN :  
(ďalej ako „Prenajíateľ“)

Nájomcom: **1. Juraj Baran**, nar. \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_, t.č.: \_\_\_\_\_  
**2. Diana Zavartkayová**, nar. \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_, t.č.: \_\_\_\_\_  
(ďalej ako „Nájomca“)

### Článok I. Predmet nájmu

- Prenajíateľ v súlade s § 13 ods. 5 zák. NR SR č. 312/2020 Z. z. o výkone rozhodnutia o zaistení majetku a správe zaisteného majetku a o zmene a doplnení niektorých zákonov prenecháva Nájomcovi do užívania byt č. \_\_\_\_\_ na 1. poschodí bytového domu na \_\_\_\_\_, vchod č. \_\_\_\_\_, so súpisným číslom \_\_\_\_\_, podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 7517/100000, na parc. Reg. „C“ pod č. \_\_\_\_\_, zapísané na LV č. \_\_\_\_\_, katastrálne územie \_\_\_\_\_ (ďalej len „byt“ alebo „predmet nájmu“).
- Byt pozostáva z predsiene, obývacej izby spojenej s kuchyňou, 2 ďalších izieb, WC s kúpeľňou, k bytu prislúcha aj pivnica a balkón. Celková výmera podlahovej plochy bytu s príslušenstvom je 64,78 m<sup>2</sup> (byt s pivnicou 62,9 m<sup>2</sup> a balkón 1,88 m<sup>2</sup>).
- Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu s príslušenstvom špecifikovaný v bodoch 1.1 a 1.2 tejto zmluvy vrátane jeho zariadenia, ktoré tvorí: kuchynská linka, indukčná doska, digestor, mikrovlnná rúra, rúra na pečenie a chladnička; spáľňa: jedna posteľ, vstavaná šatníková skriňa; kúpeľňa: kompletne sanitačné vybavenie; chodba: vstavaná šatníková skriňa.
- Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ktoré sa v objekte nachádzajú, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je predmetný byt umiestnený.
- Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva, ako aj vedľajších miestností, je oboznámený z osobnej obhliadky bytu.

6. Nájomca vyhlasuje, že nebude od prenajímateľa požadovať náhradu nákladov vzniknutých mu pri uvedení bytu do stavu spôsobilého na riadne užívanie v prípade opráv vyžadujúcich náklady do 100.- eur alebo v prípade opráv potrebných v dôsledku poškodenia bytu, ktoré spôsobil sám alebo osoby, ktoré sa dostali do bytu na základe jeho rozhodnutia.
6. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že táto zmluva je uzatvorená podľa zák. NR SR č. 98/2014 o krátkodobom nájme bytu.

## **Článok II.**

### **Doba nájmu a rozsah užívania bytu**

1. Prenajímateľ prenajíma byt Nájomcovi na **dobu určitú od 01.11.2024 do 31.10.2025.**
2. Prenajímateľ môže dobu nájmu bytu predlžovať, pričom jednorazové predĺženie nesmie presiahnuť 1 rok.
3. Okrem Nájomcu nie sú v byte evidované iné osoby.
4. Akékoľvek zmeny v osobách evidovaných v byte podľa ods. 3. tohto článku zmluvy, musí Nájomca bytu bezodkladne písomne oznámiť Prenajímateľovi a požiada Prenajímateľa o súhlas s takouto zmenou. Pobyt osoby prechodne sa zdržujúcej v byte je Nájomca povinný oznámiť Prenajímateľovi vtedy, ak pobyt presahuje 30 dní. Porušenie zmluvných povinností podľa tohto ods. 4. zmluvy bude podľa dohody zmluvných strán považované za hrubé porušenie povinnosti vyplývajúcej z nájmu bytu.

## **Článok III.**

### **Cena nájmu a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu**

1. Dňom uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy vzniká Nájomcovi povinnosť platiť Prenajímateľovi nájomné za byt. Depozit súžiaci na prípadné vykrytie vzniknutých škôd na vybavení a zariadení bytu alebo na zaplatenie úhrad spojených s užívaním bytu resp. nedoplatku za ročné vyúčtovanie nákladov súvisiacich s užívaním bytu za čas trvania nájmu a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a úhrady za dodávku služieb a energií využívaných v byte bude Nájomca platiť podľa osobitnej dohody s vlastníkom bytu.
2. Nájomné je určené dohodou zmluvných strán vo výške **300.- €** mesačne.
3. Nájomné sa platí mesačne pozadu, a to v termíne od 1. do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Pri platbe nájomca uvedie, za ktorý mesiac platbu uhradza. Spôsob platby – prevodom na bankový účet uvedený v tejto zmluve;  
**, VS: .**
4. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, Prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi Nájomcovi zmenu výšky nájomného písomne pred jeho splatnosťou.
5. Výšku nájomného Prenajímateľ zmení od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo Prenajímateľa na vykonanie zmeny.
6. Ak Nájomca nezaplatí nájomné v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej 0,83 € za každý aj začatý mesiac omeškania. Zároveň je povinný uhradiť poštovné za zaslanie upomienky o nezaplatení nájomného.

#### **Článok IV. Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Na práva a povinnosti Prenajímateľa a Nájomcu, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia zák. č. 98/2014 o krátkodobom nájme bytu a ustanovenia Občianskeho zákonníka vymedzené v § 10 uvedeného zákona.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca označený číslom 1 ako aj nájomca označený číslom 2 plnia svoje záväzky podľa tejto zmluvy spoločne a nerozdielne v súlade s ust. § 511 Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca je povinný do 15 dní odo dňa uzavretia zmluvy zložiť na bankový účet prenajímateľa uvedený v článku III. bod 3 tejto zmluvy **depozit vo výške 300.- €**, ktorý môže prenajímateľ použiť výlučne na zaplatenie dlžného nájomného vrátane úrokov z omeškania a zmluvných pokút. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť depozit v plnej výške alebo jeho nepoužitú časť do 30. dní po skončení nájmu na bankový účet nájomcu, z ktorého bol depozit pripísaný na bankový účet prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti uvedené v článku II. ods. 3. budú dodržiavať poriadok v spoločných častiach domu a zdržia konania, ktorým by neprimerane rušili obyvateľov ostatných bytov v dome.
5. Podľa dohody zmluvných strán je Nájomca povinný na vyzvanie správcu alebo prenajímateľa v požadovanej primeranej lehote zodpovedajúcej okolnostiam prípadu byt sprístupniť za účelom obhliadky technického stavu bytu a zistenia, kým je byt obývaný.

#### **Článok V. Skončenie nájmu**

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi Prenajímateľom a Nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.
2. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 7 ods. 2 zák. NR SR č. 98/2014 o krátkodobom nájme bytu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 7 ods. 1 zák. NR SR č. 98/2014 o krátkodobom nájme bytu. Podľa dohody zmluvných strán je dôvodom výpovede v zmysle § 7 ods. 1 písm. e) citovaného ustanovenia aj ukončenie správy zaisteného majetku.
5. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je dva mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. V prípade výpovede z dôvodov uvedených v ustanoveniach v § 7 ods. 1 písm. a), písm. b) alebo písm. e) alebo v § 7 odseku 2 písm. a) zák. NR SR č. 98/2014 o krátkodobom nájme bytu je výpovedná lehota 15 dní.
6. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať Prenajímateľovi byt s príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť Prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými byt uvedie do stavu spôsobilého na riadne užívanie.
7. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí Nájomcovi náklady na úpravy, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu Prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak Prenajímateľ od Nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

8. Po skončení nájmu bytu podľa čl. V. tejto zmluvy nájomca odovzdá Prenajímateľovi byt vypratáný a s ohľadom na obvyklé opotrebenie uvedený do pôvodného stavu.

## **Článok VI. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany týmto spoločne vyhlasujú, že sú si vedomé skutočností, že táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 47 a Občianskeho zákonníka a ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.
2. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v piatich vyhotoveniach – dve pre prenajímateľa, dve pre nájomcu a jedno pre vlastníka bytu.
3. Podľa dohody zmluvných strán sa budú na ich práva a povinnosti vzťahovať ustanovenia tejto zmluvy aj v období od 01.02.2024 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
6. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, bol spísaný podľa ich slobodnej vôle a na základe pravdivých údajov, zmluva bola nimi prečítaná, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Košiciach dňa

V Bratislave dňa

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....  
Juraj Baran

.....  
Mgr. Ján Kmeť, PhD.  
riaditeľ úradu

.....  
Diana Zavartkayová