

## Zmluva o nájme bytu

Uzatvorená v zmysle ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami

**Názov školy:** Základná škola v Cejkove  
**Sídlo:** Školská 333/2, 076 05 Cejkov  
**IČO:** 35544554  
**DIČ:** 2021663336  
**Zastúpená:** Mgr. Renáta Hartlová , riaditeľka školy  
**Telefón:** .....  
**E-mail:** skola@zscejkov.edu.sk  
(ďalej aj len ako „*prenajímateľ*“ )

a

**Meno a priezvisko:** Marcela Kupperová  
**Bytom:** Hlavná 334/62, Cejkov  
**Dátum narodenia:** 13.5.1973  
**Telefón:** 0948 886 112  
**E-mail:** .....

(ďalej aj len ako „*nájomcovia*“ )

Prenajímateľ a nájomcovia spolu ďalej aj len ako „*zmluvné strany*“, ktorí ako účastníci tejto zmluvy zhodne prehlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že sú k právnym úkonom spôsobilí a oprávnení, a že podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov uzatvárajú túto *Zmluvu o nájme bytu* (ďalej aj len ako „*zmluva*“) za tohto obsahu a nasledovných podmienok:

### I.

#### *Predmet, účel a rozsah nájmu*

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva č. 644 vedenom Okresným úradom Trebišov, katastrálnym odborom pre Okres: Trebišov, Obec: Cejkov, Katastrálne územie: Cejkov ako:
  - Stavba, Súpisné číslo: 333, Popis stavby: Základná škola Cejkov, Na pozemku parcelné číslo: 228/4 (parcela registra „C“, Výmera: 2863 m<sup>2</sup>, Druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, evidovaná Okresným úradom Trebišov, katastrálnym odborom pre Okres: Trebišov, Obec: Cejkov, Katastrálne územie: Cejkov na liste vlastníctva č. 644) (ďalej aj ako „*Základná škola Cejkov*“).
2. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať Byt, ktorého je výlučným vlastníkom, a ktorý sa nachádza v budove Základnej školy Cejkov, Školská 333/2, 076 05 Cejkov spolu s príslušenstvom (ďalej aj ako „*Byt*“ alebo „*predmet nájmu*“) do dočasného nájmu za odplatu (nájomné) nájomcom, aby ho dočasne užívali a záväzok nájomcov platiť nájomné.
3. Nájomcovia sa zaväzujú predmet nájmu užívať spôsobom, ktorý zodpovedá dojednanému účelu dočasného nájmu podľa tohto článku zmluvy.
4. Účelom dočasného nájmu podľa tejto zmluvy je užívanie predmetu nájmu výlučne na bývanie nájomcov; nájomcovia nie sú oprávnení užívať predmet nájmu na akúkoľvek podnikateľskú činnosť.

## *II.*

### *Charakteristika bytu*

1. Byt (predmet nájmu) disponuje samostatným vchodom a pozostáva z dvoch (2) obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu sú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali. Príslušenstvom bytu je najmä kuchyňa, kúpeľňa a WC.
2. Celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 62,00 m<sup>2</sup>.
3. Nájomcovia predmet nájmu prehliadli a uvedený stav Bytu berú na vedomie a v súvislosti s ním im prenajímateľ dáva výslovný súhlas na vykonanie drobných stavebných úprav za účelom prispôsobenia Bytu na jeho riadne užívanie.
4. Byt sa prenecháva do nájmu bez akéhokoľvek vybavenia.

## *III.*

### *Trvanie nájomné vzťahu*

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 1.9.2023 do 30.06.2024.
2. Platnosť tejto zmluvy možno predĺžiť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
3. Nájom bytu zanikne:
  - a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
  - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcami,
  - c) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán
  - d) písomným odstúpením od nájomnej zmluvy jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v nájomnej zmluve alebo podľa zákona; nájomná zmluva sa zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od nájomnej zmluvy druhej zmluvnej strane,
  - e) zánikom predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom Bytu zo zákonných v súlade s ustanovením § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Nájom Bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
5. Nájomcovia môžu vypovedať nájom Bytu, ak sa predmet nájmu stal nespôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením nájomcu alebo osôb s ním žijúcich v Byte. Nájom Bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
6. Ak nájomcovia porušia ustanovenia § 711 ods. 1 písm. c), d), g) Občianskeho zákonníka súhlasia, že nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcami podľa § 710 ods.1 Občianskeho zákonníka.
7. Ak nájomcovia napriek písomnému upozorneniu opakovane porušujú povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajímateľ od nájomnej zmluvy oprávnený odstúpiť.
8. Nájomcovia si sú plne vedomí, že podpisom tejto zmluvy im nevzniká nárok na bytovú náhradu, náhradné ubytovanie ani na prístrešie po skončení nájmu (skončenie platnosti tejto zmluvy).
9. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu môže prenajímateľ vstúpiť do predmetu nájmu, t. j. bytu za účelom opätovného vstupu do držby.



10. Pre prípad kedy v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy prenajímateľ odstúpi od tejto zmluvy a nájomcovia napriek tomu v určenom termíne Byt nevypracú, udeľujú nájomcovia prenajímateľovi priamo touto zmluvou plnú moc k tomu, aby do Bytu vstúpil a na náklady nájomcov vypratá veci, ktoré patria nájomcom, a aby tieto veci uskladnil na náklady a nebezpečenstvo nájomcov. Toto ustanovenie platí aj pre prípad, kedy nájom skončí ostatnými spôsobmi podľa tejto zmluvy a nájomcovia po skončení nájmu byt riadne v určenom termíne nevypracú.
11. Zmluvné strany pre vylúčenie pochybností precizujú, že dôvodom na ukončenie zmluvy jedným z dohodnutých spôsobov je porušovanie dohodnutých práv a povinností čo i len jedným z nájomcov.

#### *IV.*

#### *Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu*

1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcom Byt na základe *Zápisnice o odovzdaní a prevzatí Bytu*. Predmetom zápisnice je vymedzenie kľúčov, ktoré budú odovzdané nájomcom, odčítanie stavu meračov médií ako aj aj vymedzenie stavu v akom sa Byt a jeho vybavenie nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi. Prenajímateľ si ponechá jeden kľúč od Bytu v zapečatenej obálke pre prípady stavu núdze (požiar, únik vody, a pod.). Nájomcovia nie sú oprávnení vymeniť zámok bez súhlasu prenajímateľa.
2. Pokiaľ sa prenajímateľ s nájomcami nedohodne inak, nájomcovia sú povinní k dátumu ukončenia platnosti a účinnosti tejto zmluvy Byt uvoľniť a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzali s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, resp. v zmysle prípadnej budúcej písomnej vzájomnej dohody zmluvných strán.
3. V prípade zistenia rozdielného stavu v odovzdávanom Byte od stavu zodpovedajúceho obvyklému opotrebeniu, môže prenajímateľ požadovať od nájomcov finančné vyrovnanie a nájomcovia sú povinní ho uhradiť, a to spoločne a nerozdielne.
4. V prípade ukončenia nájmu sú nájomcovia povinní Byt vypratáť najneskôr do 12.00 hodiny dňa nasledujúceho po dni skončenia nájmu a odovzdať ho protokolárne prenajímateľovi. V prípade, ak nájomcovia po skončení nájmného vzťahu nevypratajú prenajatý Byt a neodovzdajú ho riadne a včas prenajímateľovi podľa tejto zmluvy, ten kto túto povinnosť poruší je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50,- € (päťdesiat eur) za každý deň omeškania s odovzdaním Bytu. Nárok na zmluvnú pokutu vzniká prenajímateľovi od prvého dňa omeškania nájomcu s odovzdaním Bytu. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody ani iné nároky prenajímateľa. Zmluvná pokuta je splatná do 7 dní odo dňa jej uplatnenia.

#### *V.*

#### *Nájomné a platobné podmienky*

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomcovia budú platiť prenajímateľovi počas celej doby trvania nájmného vzťahu mesačné nájomné vo výške **120,00 €**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomcovia budú platiť prenajímateľovi počas celej doby trvania nájmného vzťahu preddavok na plnenia poskytované s užívaním Bytu vo výške mesačnej spotreby energií x 0,199/ 1 kWh,- € mesačne.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že platby podľa bodov 1. a 2. tohto článku zmluvy, teda suma spolu vo výške **120,- € (slovom: stodvadsať eur)** a energie, je splatná mesačne vždy do 5. dňa príslušného mesiaca, za ktorý sa platí, a to v pokladni školy
4. Pre účely tejto zmluvy sa zaplatením rozumie deň pripísania platby na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

5. Zmluvné strany sa dohodli, zálohy na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a príslušenstva (elektrina, dodávka tepla, dodávka vody, ohrev vody, stočné, osvetlenie spoločných priestorov domu, prevádzka výťahu, plyn, fond opráv, TV a internet a podobne), a to vo výške .....,- € mesačne budú prenajímateľom vyúčtované vždy k 30.06. príslušného kalendárneho roka
6. Vyúčtovaním zistený prípadný nedoplatok sú nájomcovia povinný zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní spoločne a nerozdielne. Vyúčtovaním zistený prípadný preplatok je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľom do 30 dní, a to tak, že každému z nájomcov jednu polovicu preplatku.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomcovia pri podpise tejto zmluvy zložia prenajímateľovi depozit vo výške dvoch mesačných nájmov (.....,- €). Prenajímateľ vráti nájomcom sumu zloženého depozitu po skončení nájmu a po úhrade všetkých nárokov prenajímateľa z tohto nájomného vzťahu. Depozit je možné použiť na jednostranné započítanie voči akejkoľvek pohľadávke prenajímateľa voči nájomcovi vzniknutej z tohto nájomného vzťahu- nájomné, škoda, úroky z omeškania, zmluvné pokuty, opravy, atď.
8. Na základe písomnej výzvy prenajímateľa sú nájomcovia povinní v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť peňažnú zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky, ak prenajímateľ preukázateľne použije peňažnú zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi v súlade s odsekom 7.
9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na jednostranné zvýšenie nájomného bez potreby uzavretia dodatku k tejto Zmluve vo výške inflácie rovnajúcej sa miere meranej indexom spotrebiteľských cien dosiahnutých za uplynulý kalendárny rok v porovnaní s predchádzajúcim rokom, vyjadrenej percentuálnou výškou publikovanou štatistickým úradom SR. Zvýšené nájomné je záväzné pre Nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia Nájomcovi zo strany Prenajímateľa.

## *VI.*

### *Práva a povinnosti zmluvných strán*

1. Prenajímateľ odovzdáva prenajatý Byt nájomcom v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Nájomcovia sú povinní udržiavať prenajatý Byt v stave, v akom im bol odovzdaný. V prípade akéhokoľvek poškodenia Bytu sú nájomcovia povinní okamžite oznámiť prenajímateľovi vzniknutú škodu a bez zbytočného odkladu ju na vlastné náklady odstrániť.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcom riadny a nerušený výkon nájomných práv po celú dobu nájmu, a to tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
4. Nájomcovia nie sú oprávnení bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prihlásiť komukoľvek trvalý alebo prechodný pobyt alebo zriadiť sídlo obchodnej spoločnosti v prenajatých priestoroch alebo miesto podnikania, ani dať tretej osobe súhlas so zriadením sídla obchodnej spoločnosti alebo miesta podnikania v týchto priestoroch. Porušenie tejto povinnosti zakladá prenajímateľovi právo od tejto zmluvy odstúpiť (čl. III. bod 3 písmeno d).
5. Nájomcovia sú povinní dodržiavať počas doby nájmu vo vzťahu k predmetu nájmu všeobecne záväzné právne predpisy, a to najmä hygienické a protipožiarne predpisy a taktiež nevnašať do Bytu a bytového domu zakázané látky a predmety (napr. rádioaktívne látky, horľaviny a pod.) a nevykonávať činnosti potencionálne spôsobilé ohroziť bezpečnosť bytového domu a jeho ďalších obyvateľov. Porušenie tejto povinnosti zakladá prenajímateľovi právo od tejto zmluvy odstúpiť (čl. III. bod 3 písmeno d).
6. Nájomcovia berú na vedomie, že Byt sa nachádza v areáli Základnej školy Cejkov a zaväzujú sa dodržiavať s tým súvisiace platné právne predpisy.



7. Nájomcovia sú oprávnení užívať prenajatý Byt výlučne na bývanie. Nájomcovia nie sú oprávnení prenechať prenajatý Byt do ďalšieho nájmu alebo podnájmu.
8. Prenajíateľ nezodpovedá za žiadne škody, ktoré prípadne vzniknú nájomcom na veciach vnesených do prenajatého Bytu.
9. Nájomcovia sú povinní umožniť prenajíateľovi minimálne raz za 1 mesiac vstup do prenajatého Bytu za účelom overenia jeho technického stavu a spôsobu jeho užívania. Nájomcovia sa súčasne zaväzujú, že v posledných 2 mesiacoch pred ukončením nájmu umožnia vstup do prenajatého Bytu prenajíateľovi a záujemcom o nájom resp. o iné využitie Bytu.
10. Akékoľvek stavebne úpravy v prenajatom Byte môžu nájomcovia realizovať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa a po splnení všetkých náležitostí, ktoré vyžadujú príslušné právne predpisy. Porušenie tejto povinnosti zakladá prenajíateľovi právo od tejto zmluvy odstúpiť (článok III. bod 3 písmeno d).
11. V prípade, že nájomcovia zrealizujú stavebné úpravy (okrem drobných stavebných úprav v súlade s článkom II bodom 3) v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa nemajú právo na náhradu žiadnych nimi vynaložených finančných prostriedkov a prenajíateľ je oprávnený uplatniť si zmluvnú pokutu vo výške 5000,- EUR, ktorú sú nájomcovia povinní uhradiť spoločne a nerozdielne do 7 dní. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo na náhradu škody. Nájomcovia sú zároveň povinní na výzvu prenajíateľa bezodkladne uviesť Byt do pôvodného stavu a pokiaľ tak neučinia môže tak urobiť prenajíateľ na náklady nájomcov. Nájomca nemá v žiadnom prípade a za žiadnych okolností právo požadovať od prenajíateľa náklady na úhradu stavebných úprav ani náklady na uvedenie Bytu do pôvodného stavu.
12. Na zabezpečenie nájomného má prenajíateľ nehnuteľnosti záložné právo a zádržné právo k hnutel'ným veciam, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcom
13. Nájomcovia sú povinní bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajíateľ a umožniť ich vykonanie. Pri porušení tejto povinnosti nájomcovia zodpovedajú za škody tým spôsobené a nemajú nárok na náhradu škody, ktorá by im inak prináležala z dôvodu nemožnosti alebo obmedzenia užívania nehnuteľnosti. Nájomcovia sú povinní znášať obmedzenia v užívaní prenajatého Bytu v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv a údržby bez nároku na finančnú náhradu.
14. Nájomcovia sa zaväzujú zabezpečiť na svoje náklady bežné upratovanie Bytu. Nájomcovia sú povinní znášať náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých priestorov, prevádzkou týchto priestorov a uskutočňovaním drobných opráv v týchto priestoroch. Za obvyklé sa považujú opravy podľa Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z..
15. Nájomcovia sú povinní znášať obmedzenia v predmete nájmu v rozsahu potrebnom počas realizácie opráv, resp. údržby nehnuteľnosti, v rámci ktorej sa predmetný prenajatý Byt nachádza.
16. Prenajíateľ je oprávnený v prípade hrozacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenie jej následkov.
17. Nájomcovia sú zodpovední za veci vnesené do Bytu nimi samotnými alebo ich návštevami. Nájomca taktiež zodpovedá za udalosti, ktoré by mohli mať finančný alebo morálny dopad na prenajíateľa alebo predmet nájmu.
18. Nájomcovia zodpovedajú v plnom rozsahu za škody v prenajatom Byte a v areáli Základnej školy Cejkov spôsobené ich vlastným konaním alebo konaním tretích osôb ktoré sa nachádzali v prenajatom Byte z titulu návštevy, ako aj za škody spôsobené na susedných priestoroch.
19. V byte a v areáli Základnej školy Cejkov je zakázané fajčiť a chovať zvieratá. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie zmluvy. V prípade porušenia povinnosti zákazu

fajčiť je prenajímateľ oprávnený uplatniť zmluvnú pokutu vo výške 100.- eur za každé jedno porušenie uvedeného zákazu. Tým nie je dotknutý nárok na náhradu škody.

20. Na všetky právne úkony ohľadom bytu je oprávnený výlučne a bezvýnimočne iba prenajímateľ. Ten je oprávnený byť prítomný aj pri zisťovaní stavu meračov a nájomcovia sa zaväzujú umožniť v prípade potreby odčítanie stavu meračov.

## VII.

### Všeobecné a záverečné ustanovenia

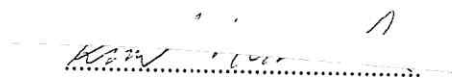
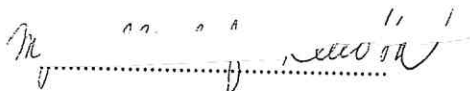
1. Nájomcovia a prenajímateľ sa dohodli, že na doručovanie akýchkoľvek písomností týkajúcich sa tohto nájomného vzťahu možno použiť aj emailové adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
2. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len formou písomných dodatkov k zmluve.
3. Táto zmluva sa spravuje a vykladá podľa zákonov Slovenskej republiky. Pokiaľ v tejto zmluve nie je dohodnuté inak, spravujú sa právne vzťahy z nej vzniknuté príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
4. Akékoľvek spory alebo nezhody pri jej interpretácii alebo realizácii budú riešené predovšetkým vzájomnou dohodou zmluvných strán. Na riešenie prípadných sporov sú vecne a miestne príslušne súdy Slovenskej republiky.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
6. V prípade, že niektoré ustanovenie tejto zmluvy sa stane neplatným, zostáva platnosť ostatných ustanovení nedotknutá. Ak nastane takáto situácia, zmluvné strany sa dohodnú na riešení, ktoré zachová kontext a účel daného ustanovenia.
7. Táto zmluva má 6 (šesť) strán a je vyhotovená v 3 (troch) exemplároch, z ktorých po jednom obdrží každý účastník tejto zmluvy.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpísaním prečítali, porozumeli jej obsahu, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní podľa ich skutočnej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

V Cejkove, dňa 04.9.2023

V Cejkove, dňa 04.9.2023

*Prenajímateľ*

*Nájomcovia*



ZÁKLADNÁ ŠKOLA  
Školská 333/2  
076 05 Cejkov  
..3..