

## Nájomná zmluva č. 04122023

uzatvorená podľa § 685- § 719 Občianskeho zákonníka  
(ďalej aj ako „Zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare)

---

### Prenajíateľ:

Názov: Slovenská republika (ďalej len „SR“)  
v správe: Fakultná nemocnica s poliklinikou Nové Zámky  
Sídlo: Slovenská 5587/11A , 940 34 Nové Zámky  
Právna forma: Štátna príspevková organizácia  
IČO: 17 336 112  
DIČ: 2021068324  
IČ DPH: SK 2021068324  
Štatutárny orgán: JUDr. Ing. Zuzana Lukáčová, MPH, riaditeľ  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
Číslo účtu: SK81 8180 0000 0070 0054 0324  
(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

### Nájomca:

Meno/Priezvisko: MUDr. Peter Kišška, PhD., MPH  
Dátum narodenia:  
Trvale bytom:  
E-mail:  
Tel:  
Zamestnaný:  
Číslo účtu:  
(ďalej len „Nájomca“, spoločne aj ako „Zmluvné strany“)

sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy (ďalej len „Zmluva“):

### Článok I

#### Predmet nájmu

- 1) Prenajíateľ je správcom majetku vo výlučnom vlastníctve SR:
  - a) jednoizbového bytu číslo 12, ktorý sa nachádza na 2. poschodí v bytovom dome, súpis. č. 143 na Zdravotníckej ulici č. 6 v Nových Zámkoch (ďalej len „byť“). Bytový dom je postavený na pozemku parcely číslo 2802. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 1010, kataster mesta Nové Zámky, vedenom na Okresnom úrade Nové Zámky, katastrálny odbor.
  - b) spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu prináležiaceho k bytu uvedenému v bode a), (ďalej len „Predmet nájmu“).
- 2) Predmet nájmu je služobný byt vo vlastníctve štátu trvalo určený na bývanie zamestnancov štátnych príspevkových a rozpočtových organizácií.
- 3) Služobným bytom je byt, ktorého nájomca vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný.
- 4) Nájomcom služobného bytu môže byť iba ten, kto vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, a v mieste výkonu práce nie je vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu.

### Článok II

#### Opis Predmetu nájmu

- 1) Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, pivničná kobka a komora.
- 2) Celková výmera podlahovej plochy bytu (bez plochy balkónu) je 31,32 m<sup>2</sup>.

- 3) Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to: rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody vody (SV a TÚV), rozvody plynu od plynomeru, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenie predmety, zásuvka STA, kuchynská linka, plynový sporák, zvonček, poštová schránka. Presná špecifikácia vybavenia bytu bude uvedená v Preberacom protokole.

### Článok III

#### Doba nájmu

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ dáva Nájomcovi Predmet nájmu v celom rozsahu do nájmu na dobu určitú, a to na obdobie od 12.12.2023 do 31.12.2024 alebo do ukončenia pracovného pomeru u Prenajímateľa, ktorým je Fakultná nemocnica s poliklinikou Nové Zámky (ďalej aj ako „FNsP Nové Zámky“) alebo sa v mieste výkonu práce stane vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu, podľa toho, ktorá právna skutočnosť nastane skôr.
- 2) Doba nájmu uvedená v bode 1) tohto článku sa predlžuje **vždy o ďalší rok** a to v prípade, že žiadna zo zmluvných strán neprejaví vôľu ukončiť nájomný vzťah najmenej 30 dní pred uplynutím doby nájmu. Podmienka trvania pracovného pomeru Nájomcu vo FNsP Nové Zámky a podmienka, že Nájomca v mieste výkonu práce nie je vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu tým nie je dotknutá.
- 3) Neoprávneným užívaním bytu vo vlastníctve Prenajímateľa je užívanie bytu po uplynutí času, na ktorú bol nájom dohodnutý bez súhlasu Prenajímateľa.
- 4) Neoprávneným užívaním bytu vo vlastníctve Prenajímateľa je užívanie bytu po uplynutí výpovednej lehoty bez súhlasu Prenajímateľa.
- 5) Nájomca preberie byt na základe Preberacieho protokolu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

### Článok IV

#### Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

- 1) Celková úhrada za užívanie bytu je zmluvnými stranami dohodnutá **vo výške 93.- € mesačne (slovom deväťdesiattri eur)**.
- 2) Nájom bytu je určený podľa opatrenia MF SR č. 01/R/2011 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších zmien a doplnkov vo výške **43,65 € (slovom štyridsaťtri eur šesťdesiatpäť centov)**.
- 3) Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sú určené podľa predpokladaných nákladov mesačne vo výške **49,35 € (slovom štyridsaťdeväť eur tridsaťpäť centov)**. Mesačné nájomné a úhrada preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu sú vyčíslené v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý je prílohou č. 2 tejto zmluvy.
- 4) Nájomca je povinný uhrádzať Prenajímateľovi okrem nájomného aj úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva. Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva predstavujú najmä poplatky za odber studenej a teplej vody, poplatky za spotrebu spoločnej elektrickej energie, daň z nehnuteľnosti a poplatky za vykurovanie bytu (ďalej len „úhrady“).
- 5) Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ uskutoční každý rok trvania nájmu ročné vyúčtovanie úhrad podľa skutočnej spotreby jednotlivých médií v byte počas trvania nájmu. V prípade, ak bude súčet poplatkov za skutočnú spotrebu jednotlivých médií v byte prevyšovať výšku zaplatených paušálnych úhrad za rovnaké obdobie, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi doplatok, ktorý sa rovná tomuto rozdielu. V prípade, ak bude súčet poplatkov za skutočnú spotrebu jednotlivých médií v byte nižší ako zaplatené paušálne úhrady za rovnaké obdobie, Prenajímateľ je povinný vrátiť Nájomcovi preplatok, ktorý sa rovná tomuto rozdielu.
- 6) V prípade skončenia nájmu uskutoční Prenajímateľ vyúčtovanie úhrad ku dňu skončenia nájmu.

- 7) Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude Prenajímateľovi uhrádzať celkovú úhradu za užívanie bytu bezhotovostne, prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- 8) Celková úhrada za užívanie bytu je splatná **k 20. dňu kalendárneho mesiaca**, za ktorý sa úhrada za užívanie bytu uhrádza. Jedná sa o prípady práce neschopnosti, materskej a rodičovskej dovolenky, prípadne schváleného neplateného voľna.
- 9) V prípade úhrady formou zrážok zo mzdy je celková úhrada za užívanie bytu splatná k 20. dňu kalendárneho mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, za ktorý sa úhrada za užívanie bytu uhrádza.
- 10) Prenajímateľ nie je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného. Výšku paušálnych úhrad Prenajímateľ môže meniť v závislosti od zmeny cien dodávaných služieb spojených s užívaním bytu, a to v rovnakom pomere, v akom dôjde k zmene cien dodávaných služieb.
- 11) Dodanie elektrickej energie a plynu nie sú plnenia spojené s užívaním bytu a nie sú súčasťou tohto nájomného vzťahu. Nájomca si dodanie elektrickej energie do bytu a dodanie plynu do bytu zabezpečuje samostatnou zmluvou s dodávateľmi elektrickej energie a plynu. Platby za dodanie elektrickej energie do bytu a dodanie plynu do bytu a platby spojené s pripojením, odpojením alebo inými úkonmi spojenými s dodaním elektrickej energie do bytu alebo dodaním plynu do bytu ako aj náklady na tlakové skúšky pevnosti a tesnosti odberného plynového zariadenia znáša výlučne Nájomca.

## **Článok V**

### **Peňažná zábezpeka**

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca v lehote 3 (troch) dní po podpise nájomnej zmluvy uhradí Prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa číslo účtu SK81 8180 0000 0070 0054 0324 peňažnú zábezpeku vo výške **200,- €**, slovom (dvesto eur) (ďalej len „zábezpeka“).
- 2) Zábezpeka slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad, z dôvodu spôsobenej škody na byte alebo jeho zariadení, alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním bytu.
- 3) Na základe písomnej výzvy Prenajímateľa je Nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky, ak Prenajímateľ preukázateľne použije zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči Nájomcovi v súlade s bodom 2 tejto Zmluvy.
- 4) Prenajímateľ zábezpeku uloží na bezúročnom účte vedenom v bankovej inštitúcii. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že zábezpeka nepodlieha výnosu z úročenia a zároveň Nájomcovi nevzniknú žiadne nároky na výnos zo zábezpeky.
- 5) Po skončení nájmu je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi nevyčerpanú časť zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď Nájomca:
  - a. vypratal byt a zároveň
  - b. vysporiadal s Prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným pomerom,
  - c. uhradil nedoplatky za plnenia spojené s užívaním bytu po ich záverečnom vyúčtovaní Prenajímateľom. Záverečné vyúčtovanie predkladá Prenajímateľ Nájomcovi s prihliadnutím na vyúčtovanie od dodávateľov plnení spojených s užívaním bytu najneskôr do konca šiesteho mesiaca roka nasledujúceho po skončení nájomného vzťahu.

## Článok VI

### Vyhlásenia zmluvných strán

- 1) Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje, že mu je stav Predmetu nájmu v čase jeho prenechania na užívanie dobre známy, nakoľko sa s ním pred podpisom tejto Zmluvy osobne oboznámil.
- 2) Prenajímateľ vyhlasuje, že si nie je vedomý žiadnych väd Predmetu nájmu, na ktoré by mal Nájomcu pred uzatvorením tejto Zmluvy upozorniť, s výnimkou väd popísaných v preberacom protokole.
- 3) Nájomca vyhlasuje, že vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, a v mieste výkonu práce nie je vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu. **Prenajímateľ má právo na odstúpenie od Zmluvy, ak bol nájomca v čase uzatvárania tejto Zmluvy alebo sa stal počas trvania Zmluvy vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu.**

## Článok VII

### Práva a povinnosti Nájomcu

- 1) Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za vzniknutú škodu.
- 2) Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu Prenajímateľa nevykoná v Predmete nájmu žiadne stavebné zmeny.
- 3) Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v Predmete nájmu súvisiace s jeho užívaním, výmenu drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia a obvyklé udržiavacie práce v Predmete nájmu, si zabezpečí sám na vlastné náklady, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu **6,64 - eur** alebo v úhrne na opravu tej istej veci súčet nákladov, ktoré spolu súvisia **20,- eur** na všetky tieto opravy .
- 4) Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predošlého písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 5) Nájomca sa zaväzuje v Predmete nájmu udržiavať poriadok a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
- 6) Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nebude v prenajatom byte ani v spoločných priestoroch chovať žiadne živočíchy (domáce zvieratá , hmyz, plazy atď.).
- 7) V prípade skončenia doby nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte podľa preberacieho protokolu spísaného pri preberaní Predmetu nájmu.
- 8) Zmeny v Predmete nájmu, ktoré Nájomca vykonal so súhlasom Prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.
- 9) Nájomca je povinný dodržiavať domový poriadok, ktorý vydáva Prenajímateľ.
- 10) Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi ak sa v mieste výkonu práce stal vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu. **Ak Nájomca neoznámí Prenajímateľovi skutočnosť podľa prvej vety je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.**

## Článok VIII

### Práva a povinnosti Prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho Nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti Nájomcu po predchádzajúcom dohovore. V prípade hrozacej škody je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov.
- 2) O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu a o zariadení bytu spíšu zmluvné strany písomný preberací protokol, ktorý bude pripojený k tejto Zmluve ako jej príloha č. 1.
- 3) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu.

## Článok IX

### Skončenie nájmu

- 1) Nájomný pomer zanikne:
  - a. uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
  - b. písomnou dohodou medzi Prenajímateľom a Nájomcom,
  - c. písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v tejto Zmluve,
  - d. písomným odstúpením od Zmluvy jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v tejto Zmluve alebo podľa Zákona; nájomná zmluva sa zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od Zmluvy druhej zmluvnej strane,
  - e. zánikom Predmetu nájmu,
  - f. dňom, kedy Nájomca prestane spĺňať podmienky podľa § 1 ods. 4 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami.
- 2) Prenajímateľ môže vypovedať nájom pred uplynutím dohodnutej doby z nasledovných dôvodov:
  - a. Nájomca alebo ten, kto s ním v byte žije alebo sa v byte nachádza so súhlasom Nájomcu, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu Prenajímateľa poškodzuje byt alebo jeho zariadenie alebo spoločné časti, spoločné zariadenia domu alebo inak hrubo porušuje dobré mravy alebo domový poriadok v dome, v ktorom sa byt nachádza,
  - b. Nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné alebo úhrady za čas dlhší ako dva mesiace,
  - c. Nájomca napriek písomnej výzve Prenajímateľa nedoplnil zábezpeku do pôvodnej výšky,
  - d. Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
  - e. Nájomca v rozpore s touto Zmluvou prenechal byt alebo jeho časť tretej osobe do podnájmu.
- 3) Nájomca môže vypovedať nájom pred uplynutím dohodnutej doby z nasledovných dôvodov:
  - a. Predmet nájmu nie je spôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením Nájomcu alebo osôb s ním žijúcich v byte,
  - b. došlo k ukončeniu jeho pracovného pomeru, služobného pomeru, štátnozamestnaneckého pomeru alebo iného obdobného pomeru,
  - c. mu vznikol nárok na sociálne bývanie podľa osobitného predpisu.
- 4) Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď. Výpovedná lehota sú 3 (tri) mesiace.
- 5) Ak Nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo Prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je Prenajímateľ od Zmluvy oprávnený odstúpiť. Nájomca je oprávnený od Zmluvy odstúpiť, ak Predmet nájmu nie je spôsobilý na dohodnuté užívanie.
- 6) Ak Nájomca napriek písomnej výzve Prenajímateľa neuhradil zábezpeku, je Prenajímateľ od Zmluvy oprávnený odstúpiť.

## Článok X

### Vypratanie predmetu nájmu

- 1) V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný na vlastné náklady vypratať Predmet nájmu a ten odovzdať Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, a to ku dňu skončenia nájmu, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
- 2) Ak Nájomca Predmet nájmu nevypracuje alebo neodovzdá Prenajímateľovi ani v lehote desať kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu alebo v lehote päť kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu, ak nájomný pomer skončil odstúpením od Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený na účely zabezpečenia pohľadávok podľa článku V bodu 2. tejto Zmluvy, zadržať hnuiteľné veci Nájomcu nachádzajúce sa v Predmete nájmu, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie. Prenajímateľ je oprávnený zadržať hnuiteľné veci Nájomcu nachádzajúce sa v Predmete nájmu len vtedy, ak nespotrebovaná časť zábezpeky nepostačuje na uspokojenie pohľadávok podľa článku V bodu 2. tejto Zmluvy.
- 3) Ak Nájomca Predmet nájmu nevypracuje alebo neodovzdá Prenajímateľovi ani v lehote desať kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu alebo v lehote päť kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu, ak nájomný pomer skončil odstúpením od Zmluvy, vzniká Prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 10 eur (slovom desať eur) za každý, aj načatý deň odo dňa nasledujúceho po skončení nájmu podľa prvej vety. Nájomca vyhlasuje, že súhlasí so zmluvnou pokutou vo výške 10 eur (slovom desať eur) za každý, aj načatý deň odo dna nasledujúceho po skončení nájmu podľa prvej vety. Nájomca je povinný uhradiť zmluvnú pokutu v prvý deň mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci v ktorom Prenajímateľovi vznikol nárok na zmluvnú pokutu alebo v deň nasledujúci po dni vypratania alebo odovzdania bytu a to podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr.
- 4) Uplatnením nároku Prenajímateľa na zmluvnú pokutu nároky Prenajímateľa na a nie len vyúčtovanie plnení spojených s užívaním bytu ako aj nároky Prenajímateľa na a nie len náhradu škody ostávajú nedotknuté. Nároky na zmluvnú pokutu sa nezapočítavajú.

## Článok XI

### Doručovanie

- 1) Prenajímateľ doručuje prioritne písomnosti Nájomcovi na jeho emailovú adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy, inak na adresu Nájomcu uvedenú v záhlaví.
- 2) Za doručenie sa považuje písomnosť na tretí deň po zaslaní Prenajímateľom do emailovej schránky Nájomcu a to bez ohľadu na skutočnosť, či ju Nájomca prečítal. Písomnosť zaslaná poštovým doručovateľom sa považuje za doručenie v deň prevzatia, tretí deň po odmietnutí prevzatia alebo v deň uplynutia úložnej lehoty u poštového doručovateľa. Pri osobnom doručovaní platia primerane podmienky podľa druhej vety.

## Článok XII

### Záverečné ustanovenia

- 1) Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý je informačným systémom verejnej správy vedený Úradom vlády Slovenskej republiky v elektronickej podobe (ďalej len „**CRZ**“).
- 2) Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. (Občianskeho zákonníka) v znení neskorších predpisov, zák. č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi v ich platnom znení.
- 3) Zmena tejto Zmluvy je možná len formou písomných dodatkov.
- 4) Nájomca podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje prevzatie fotokópie energetického certifikátu.

- 5) Táto Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre Nájomcu a dva pre Prenajímateľa.
- 6) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, a že Zmluva zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, na znak čoho ju podpisujú.

V Nových Zámkoch, dňa

V Nových Zámkoch, dňa

Prenajímateľ :

Nájomca:

.....

.....

JUDr. Ing. Zuzana Lukáčová, MPH

MUDr. Peter Kišška, PhD., MPH

riaditeľ FNsP Nové Zámky

Príloha č. 1: Preberací protokol

Príloha č. 2: Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu