

**ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 202282**  
( uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. noviel Občianskeho zákonníka)

Číslo/VS: 82

**Čl. I**  
**Zmluvné strany**

**1.1 Prenajíateľ**

Názov: **Obec Kysucký Lieskovec**  
So sídlom: **023 34 Kysucký Lieskovec**  
IČO: **00314081**  
Bankové spojenie: **VUB a.s.**  
Číslo účtu-IBAN: **SK93 0200 0000 0000 1292 0322, SK78 5600 0000 0056 2272 6001**  
V mene ktorej koná: **Milan Králik – starosta obce**  
(ďalej len „prenajíateľ“)

**1.2 Nájomca**

Meno a priezvisko: **Vladimír Kožák**  
Dátum narodenia:  
Trvale bytom: **Podvysok Podvysoká**  
Číslo telefónu:  
e-mail:  
(ďalej len „nájomca“ a spolu s prenajíateľom ďalej len „zmluvné strany“)

*uzatvárajú v súlade s § 685 nasl. Zák.č. 40/1964 Z.z. Občianskeho zákonníka v platnom znení, a v súlade s príslušnými právnymi predpismi, uvedenými v texte tejto zmluvy, túto zmluvu (ďalej len „Zmluva“)*

**Čl. I.**  
**Úvodné ustanovenia**

1. Obec Kysucký Lieskovec je výlučným vlastníkom polyfunkčného objektu Požiarna zbrojnica s 8 bytovými jednotkami, číslo súpisné 576 na parcele č.238/4 KN-C a podielu z parcely č. 238/2 a 238/4 KN-C pripadajúceho k jednotlivým bytom, zapísanom na liste vlastníctva č. 3572 vedenom Katastrálnym úradom v Kysuckom Novom Meste
2. Nájomca umožní po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do prenajatého bytu zástupcom obce a kontrolných orgánov obce pre účely výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, uvedené platí aj pre členov domácnosti nájomcu, ktorí nájomný byt užívajú na základe tejto Zmluvy.

**Čl. II.**  
**Predmet a účel nájmu**

1. Predmetom nájmu je dvojizbový byt číslo 2 o celkovej výmere 42,90 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa na prvom poschodí Požiarnej zbrojnice číslo súpisne 576. Orientácia bytu je na juhozápad. Byt pozostáva z dvoch obytných miestností, zádveria a kúpeľne s WC, kuchyňa sa nachádza v obývacej izbe.
2. Na základe tejto zmluvy prenajíateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie byt bližšie špecifikovaný v bode 1 tohto článku za účelom bývania a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve. Nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenajíateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.
3. Spolu s nájomcom budú užívať byt:

Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Vzťah k nájomcovi
Ľubica Baňasová		a

4. Každú zmenu členov domácnosti oznámi nájomca bez zbytočného odkladu prenajímateľovi. Nájomca zabezpečí, aby podmienky tejto Zmluvy a Domového poriadku (príloha č.1 tejto zmluvy) dodržali aj členovia jeho domácnosti.
5. Nájomca nebude užívať predmetný byt na iný ako v tejto Zmluve uvedený účel. Nájomca bez súhlasu prenajímateľa neuzavrie zmluvu o podnájme predmetného bytu v prospech tretej osoby, ani bez súhlasu prenajímateľa neposkytne predmet nájmu do užívania tretej osoby. Nedodržanie týchto dojednaní sa bude považovať za hrubé porušenie tejto Zmluvy.
6. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmetný byt nový, nepoškodený, všetko zariadenie spôsobilé na riadne užívanie. Nájomca sa s predmetným stavom bytu oboznámil a v súlade s podmienkami tejto Zmluvy preberá predmetný byt do svojho užívania. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia v súlade s Domovým poriadkom.
7. Nájomca a členovia jeho domácnosti majú povinnosť oboznámiť sa s Domovým poriadkom (príloha č.1 tejto zmluvy) bezodkladne po jeho prijatí a riadne tento Domový poriadok dodržiavať.

### Čl. III.

#### Doba nájmu, začiatok nájmu a prevzatie bytu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od **01.09.2022 do 31.08.2025**
2. V deň prevzatia bytu do užívania nájomcu, ktorý nemôže byť skorší ako deň podpisu tejto Zmluvy, spíše prenajímateľ a nájomca „Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu“, (príloha č.2 tejto Zmluvy), do užívania nájomcu. V protokole obe zmluvné strany potvrdia stav prenajatého bytu, či zodpovedá alebo nezodpovedá tejto Zmluve a riadnemu užívaniu. V prípade výhrad k riadnemu stavu bytu, alebo k jeho súčastiam, zariadeniam a príslušenstvu, zapíšu uvedené výhrady do tohto protokolu, inak sa má zato, že byt je odovzdaný v stave zodpovedajúcom pre riadne užívanie

### Čl. IV.

#### Ukončenie nájmu a odovzdanie bytu

1. Nájom podľa tejto Zmluvy skončí uplynutím dohodnutej doby, dohodou, výpoveďou alebo odstúpením od tejto Zmluvy.
2. Obe zmluvné strany majú právo ukončiť túto zmluvu výpoveďou z dôvodov daných príslušnými právnymi predpismi. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvý deň mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.
3. V prípade hrubého podstatného porušenia povinnosti z tejto Zmluvy ktoroukoľvek stranou, alebo v prípade opakovaného porušovania povinnosti tejto Zmluvy, má druhá strana právo odstúpiť od tejto Zmluvy s účinkom odstúpenia dňom doručenia odstúpenia druhej strany. Za hrubé porušenie sa považuje najmä konanie v rozpore s dotknutými predpismi ako aj iné konanie, tak označené v Zmluve alebo Domovom poriadku.
4. Pri ukončení nájmu spíše zmluvné strany „Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu“, (príloha č.1 tejto Zmluvy), v ktorom potvrdia stav predmetného bytu, prípadne jeho poškodenie.
5. V prípade, ak sa nájomca napriek písomnej výzve nezúčastní odovzdania bytu pri ukončení nájmu, je prenajímateľ oprávnený potvrdiť stav bytu, prípadne poškodenia za účasti dvoch nezávislých a dôveryhodných osôb (napríklad poslancov obecného zastupiteľstva). Nájomca berie na vedomie, že takto potvrdený Protokol sa bude považovať za záväzný.

### Čl. V.

#### Právo opakovane uzavrieť nájomnú zmluvu

1. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu.
2. O uzatvorenie nájomnej zmluvy, resp. predĺženie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne a doručením „Žiadosti o opakované uzavretie nájomnej zmluvy k bytu“ ( Príloha č. 3 tejto zmluvy) prenajímateľovi minimálne tri mesiace pred uplynutím doby nájmu, inak jeho právo na opakované uzatvorenie nájmu zanikne a nájom končí dňom uplynutia doby nájmu.

3. Prílohou k Žiadosti o opakované uzavretie nájomnej zmluvy k bytu bude potvrdenie o príjmoch do spoločnej domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok.

## Čl. VI.

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

1. Nájomné, jeho výška je stanovená Všeobecne-záväzným nariadením Obce Kysucký Lieskovec 3/2020 schváleným Uznesením Obecného zastupiteľstva v Kysuckom Lieskovci dňa 18.6.2020, vo výške 8% z obstarávacej ceny bytu, čo predstavuje ročné nájomné 2 946,-eur (*slovom: dvetisícdeväťstoštyridsaťšesťeur*).
2. Nájomca bude platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 245,50 eur mesačne (*slovom: dvestoštyridsaťpäťeur a 50centov*), z ktorého je prenajímateľ povinný tvoriť fond opráv, prevádzky a údržby raz ročne minimálne vo výške 0,5% z obstarávacích nákladov bytu.
3. Popri nájomnom bude nájomca platiť prenajímateľovi za poskytované služby spojené s užívaním bytu a to formou mesačných zálohových platieb v celkovej výške 90,50 eur, z toho:
  - elektrická energia 20,00 eur/mesačne
  - zemný plyn 50,00 eur/mesačne
  - osvetlenie spoločných priestorov 0,50 eur/mesačne
  - vývoz splaškovej a odpadovej vody 20,00 eur/mesačne
4. Po uplynutí zúčtovacieho obdobia prenajímateľ predloží nájomcovi zúčtovanie, ktorého preplatok alebo nedoplatok vypočítaný podľa skutočnej spotreby, sú strany povinné vzájomne si vyrovať do 15-ich dní odo dňa predloženia zúčtovania.
5. Nájomné, úhrada zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu v celkovej výške 336,00 eur (*slovom: tristotridsaťšesťeur*) je nájomca povinný platiť za aktuálny mesiac **do 15. dňa príslušného mesiaca** na účet prenajímateľa:
  - Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s., Žilina,
  - IBAN: SK78 5600 0000 0056 2272 6001
  - VS: 82
6. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo náhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi bytu poplatok z omeškania v nasledovnej výške **0,05 %** za každý deň omeškania
7. Za každú zaslanú upomienku alebo výzvu na úhradu nájomného, služieb súvisiacich s nájmom alebo záloh neuhradené nájomcom v lehote splatnosti, ktorú prenajímateľ zašle nájomcovi, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi sumu **3,00 €**, v ktorej sú zohľadnené poštovné, administratívne a materiálové náklady prenajímateľa vzniknuté v súvislosti so zaslaním takejto zásielky nájomcovi.
8. Ak nájomca **nezaplatí 3 po sebe nasledujúce mesiace nájomné**, alebo úhradu za poskytovanie služieb súvisiacich s užívaním bytu, je toto považované za **hrubé porušenie tejto Zmluvy s právom prenajímateľa odstúpiť od tejto Zmluvy alebo vypovedať túto Zmluvu**.
9. Nájomca je povinný uhrádzať poplatok za TKO, vodné a stočné prenajímateľovi na základe vystaveného platobného výmeru a faktúr.

## Čl. VII.

### Finančná zábezpeka

1. V súlade so schváleným Všeobecne-záväzným nariadením Obce Kysucký Lieskovec 3/2020 zloží nájomca v hotovosti finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačných splátok nájomného t.j. **1 473,00 eur** (*slovom: jedentisícštyristosedemdesiattri eur*) na účet prenajímateľa:
  - IBAN: SK 77 5600 0000 0056 2272 0005,
  - VS 82,alebo v hotovosti do pokladne Obce Kysucký Lieskovec.
2. Zloženie tejto finančnej zábezpeky najneskôr v deň podpisu tejto Zmluvy je podmienkou pre uzavretie tejto zmluvy.
3. Finančnú zábezpeku bude prenajímateľ viesť na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie platieb nájomného a iných dohodnutých úhrad zo strany nájomcu



- podľa tejto Zmluvy, vrátane škody na prenajatom byte, zariadenia ak za škodu zodpovedá nájomca podľa tejto Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov.
- Po ukončení nájmu podľa tejto Zmluvy vráti prenajímateľ zloženú zábezpeku nájomcovi do 15-ich dní od ukončenia nájmu. Podmienkou vrátenia finančnej zábezpeky v celej výške je, že nebude prenajímateľovi známa žiadna nezaplatená úhrada alebo náhrada škody, za ktorú je zodpovedný nájomca podľa tejto Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov.
  - V prípade, ak prenajímateľ bude voči nájomcovi evidovať akúkoľvek nezaplatenú úhradu alebo náhradu škody, za ktorú je zodpovedný nájomca podľa tejto Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov, má prenajímateľ právo nevrátiť zloženú finančnú zábezpeku alebo jej časť až do dňa zaplatenia úhrady, alebo vyúčtovania energií a ich úhrady, alebo náhrady škody, alebo do dňa obojstranného písomného dojednania o vysporiadanie úhrady, alebo náhrady škody.
  - Prenajímateľ má právo započítať si zo zloženej zábezpeky preukázané nezaplatené nájomné, preukázané nedoplatky na platbách za plnenia služieb spojených s užívaním bytu.

## Čl. VIII.

### Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu a zabezpečí nájomcovi poskytovanie týchto služieb spojených s užívaním bytu dodávku studenej vody, vykurovanie, elektrickú energiu spoločných priestorov a fond prevádzky a údržby. Príjem TV signálu, internet a ostatné si zabezpečí nájomca na vlastné odberové zmluvy a na vlastné náklady. Akýkoľvek zásah do bytu alebo bytového domu a to úpravu, vŕtanie, montáž, vyvesenie satelitu a pod. je nájomca povinný vopred oznámiť prenajímateľovi, ktorý má právo nesúhlasiť s montážou, vŕtaním a zavesením a pod., ktoré môžu funkčne znehodnotiť prenajatý byt alebo bytový dom.
- Nájomca sa zaväzuje užívať predmetný byt, jeho zariadenie, súčasti a príslušenstvo, vrátane zariadení, súčastí a príslušenstvo bytového domu, tak aby nájomca a členovia jeho domácnosti predchádzali vzniku škôd a predchádzali neprimeranému opotrebovaniu predmetu nájmu.
- Pri užívaní predmetného bytu bude nájomca a členovia jeho domácnosti dodržiavať Domový poriadok bytového domu. Nájomca berie na vedomie, že podstatné hrubé porušenie Domového poriadku ako aj opakované porušovanie Domového poriadku je dôvodom na výpoveď tejto nájomnej Zmluvy alebo na odstúpenie od tejto nájomnej Zmluvy zo strany prenajímateľa.
- Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetku škodu, ktorú spôsobí nájomca, členovia jeho domácnosti na prenajatom byte, jeho zariadení ako aj bytovom dome, vrátane ich súčastí, zariadení a príslušenstva. Zodpovednosť za škodu sa riadi ustanoveniami o zodpovednosti za škodu a ustanoveniami o preventívnej povinnosti predchádzania vzniku škôd podľa zák.č.40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení.
- Nájomca berie na vedomie, že je spoluzodpovedný aj za škody, spôsobené osobami, ktorým nájomca alebo členovia jeho domácnosti umožnili vstup do bytu.
- Nájomca nebude bez písomnej dohody a písomného súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte vykonávať žiadne zmeny, opravy ani žiadne stavebné úpravy a to ani na vlastné náklady. Písomná dohoda musí obsahovať aj dohodu o úhradách týchto zmien, inak je neplatná.
- Náklady drobných opráv, náklady bežnej spotreby a bežnej údržby (rozpis je uvedený v prílohe č.1 Vnútorného predpisu o tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve Obce Kysucký Lieskovec) hradí na vlastné náklady nájomca. Bežná spotreba a bežná údržba spoločných častí bytového domu sa riadi Domovým poriadkom.
- Nájomca bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi potrebu vykonania inej ako bežnej údržby alebo opravy. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať vec pre vady veci, ktoré včas prenajímateľovi neoznámil.
- Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní prenajatej veci v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie veci. Najmä v prípade potreby vykonania opráv, súvisiacich s podstatou bytového domu alebo v prípade hlásených odpočtov spotreby médií a pod., je nájomca povinný v dohodnutom čase umožniť prenajímateľovi, správcovi bytu alebo poverenej osobe prístup do bytu na nevyhnutný čas za účelom vykonania týchto úkonov. Ich vykonanie a správny odpočet meračov je nájomca povinný písomne potvrdiť, inak sa má za to, že proti správnosti odpočtu nemá výhrady.

10. Nájomca odstráni na vlastné náklady všetky škody, poruchy, poškodenia a neprimerané opotrebovanie, ktoré spôsobil nájomca alebo členovia jeho domácnosti na predmetnom byte, jeho zariadení alebo na bytovom dome, vrátane ich súčastí a príslušenstiev.
11. Po skončení nájomného vzťahu podľa tejto nájomnej Zmluvy odovzdá nájomca prenajímateľovi predmetný byt bez väd, v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
12. Po skončení nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu nájomcovi **nevzniká nárok** na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady.
13. Ďalšie práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené zák.č.40/1964 Z.z. Občianskym zákonníkom a súvisiacimi právnymi predpismi v platnom znení, ako aj Domovým poriadkom bytového domu.

## Čl. IX Záverečné ustanovenia

1. Povinnou prílohou tejto Zmluvy je Protokol o odovzdaní a prevzatí nájomného bytu a Domový poriadok.
2. Táto Zmluva o nájme nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni zverejnenia na webovej stránke Obce Kysucký Lieskovec.
3. Všetci účastníci tejto Zmluvy prehlasujú, že sú plne spôsobilí k uzavretiu tejto zmluvy, že pred jej podpisom si prečítali celý jej obsah, plne mu porozumeli a plne s ním súhlasia. Na znak svojho súhlasu byť viazaný touto Zmluvou ju všetci jej účastníci vlastnoručne podpisujú.
4. Všetci účastníci tejto Zmluvy prehlasujú, že nepodpisujú túto Zmluvu v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok, že ich prejavy vôle v tejto Zmluve sú dostatočne jasné, slobodné, určité a zrozumiteľné.
5. Táto Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, jeden pre nájomcu a dve pre prenajímateľa.
6. Meniť alebo dopĺňať ustanovenia tejto Zmluvy je možné len písomným súhlasom oboch zmluvných strán formou Dodatku k Zmluve. Vzťahy touto Zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušných právnych predpisov v platnom znení.

V Kysuckom Lieskovci, dňa 25.08.2022

V Kysuckom Lieskovci, dňa 31.8.2022

Prenajímateľ:



.....  
Milan Králik  
Starosta obce  
Obec Kysucký Lieskovec

Nájomca:

.....  
Vladimír Kožák

- Prílohy: číslo 1 - Domový poriadok  
 číslo 2 - Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu  
 číslo 3 - Žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy k bytu  
 číslo 4 – VP o tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv

