

**Zmluva o nájme bytu**  
**uzatvorená podľa § 685 a násl. zákona číslo 40/ 1964 Zb. v znení**  
**neskorších predpisov**

---

MEDZI

**PRENÁJIMATEĽ:**

**OBEC ŽLKOVCÉ, IČO: 313 238, zastúpená Jozefom Daniška, starostom obce.**  
(ďalej len prenajímateľ)

**A**

**NÁJOMCA:**

**Kauzal Viktor** , a manž. **Kauzalová Darina rod. Marcineková** ,  
 , **Žlkovce 281** (ďalej len nájomca)

uzatvorili túto zmluvu o nájme bytu :

**ČLÁNOK I.**  
**PREDMET ZMLUVY**

Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v článku II.) tejto zmluvy nájomcom.

**ČLÁNOK II.**  
**PREDMET NÁJMU**

1. Predmetom nájmu je trojizbový byt č.2/5 nachádzajúci sa v bytovom dome v Žlkovciach číslo súpisné 281 celková plocha bytu 76,3m<sup>2</sup>, zapísaný v katastri nehnuteľností Okresného úradu Hlohovec, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.
2. Predmetný byt pozostáva z obytnej miestnosti - obytných miestností, spolu o ploche 53,5 m<sup>2</sup>, predsiene 13,9 m<sup>2</sup>, kuchyňa o ploche 6,2 m<sup>2</sup>, kúpeľňa a WC spolu o ploche 6,1m<sup>2</sup>, úložného priestoru o ploche 1,5m<sup>2</sup> a príslušenstva bytu.
3. K bytu neodmysliteľne patrí : plynový kotol ústredného kúrenia so zásobníkom teplej vody s termostatom, kuchynská linka s plynovým sporákom a digestorom , domový telefón, meracie zariadenie na meranie vody, elektriny a plynu. Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným hnutel'ným zariadením.
4. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pri prehliadke bytu pred uzatvorením nájomnej zmluvy, Byt je užívania schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.  
So zariadením bytu a domu je povinný nájomca zaobchádzať tak, aby zachoval pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu.

**ČLÁNOK III.**  
**VZNIK A DOBA NÁJMU**

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v článku I.) a v článku II.) tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi. Nájomca byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením do nájmu preberá.
2. Prenajímateľ upravil režim prenájmu nájomných bytov všeobecne záväzným nariadením obce Žlkovce číslo 2/2013, (ďalej, len nariadenie obce). Nájomca vyhlasuje, že toto

nariadenie obce pozná, berie ho na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia, a to i v prípade ich zmien a doplnkov, ktoré vykoná obecné zastupiteľstvo obce v budúcnosti.

3. Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a všetkých jej príloh.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a to na dobu určitú 3 roky od podpísania zmluvy. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.  
Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy :
  - a) Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z.z. a podľa podmienok VZN obce
  - b) O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.
  - c) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy nájomca musí spĺňať podmienky §22 ods. zákona 443/2010 Z.z.
  - d) Nájomca sa k možnosti opakovaného nájmu vyjadrí bezodkladne, vrátane predloženia potvrdení o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti, za predchádzajúci kalendárny rok.
5. Nájomca sa zo stavom prenajatého bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania.
6. Opis stavu bytu, opis príslušenstva a zariadení bytu je uvedený v prílohe, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

#### **ČLÁNOK IV. PRÁVA A POVINNOST ZMLUVNÝCH STRÁN**

##### **1. PRENAJÍMATEĽ SA ZAVAZUJE :**

- 
- a) Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie počas trvania nájomného vzťahu udržiavať na svoje náklady
  - b) Zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu

##### **2. NÁJOMCA SA ZAVAZUJE :**

-----

Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu riadne užívať.

- a.) Riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájmom bytu
- b.) Vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu
- c.) Po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave akom ho prevzal a s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
- d.) Vykonávať zmeny na prenajatom byte a jeho príslušenstve a zariadeniach len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- e.) Prenechať byt do podnájmu tretím osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa
- f.) Umožniť vstup prenajímateľa do bytu za účelom kontroly bytu, opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajímateľa

g.) Rešpektovať všetky povinnosti dané nariadením obce – VZN.

h.) Najmä sa zaväzuje, že :

- Neprihlási inú osobu ako seba a svojich potomkov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti na trvalý pobyt v prenajatom byte
- Prenajatý byt nevymení ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu.
- Byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá ho prenajímateľovi a umožní mu s ním nakladať
- Nahradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu
- Hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie
- pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

## ČLÁNOK V.

### NÁJOMNÉ A OSTATNÉ ÚHRADY ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu nájomné vo výške – **113,69 €** mesačne, ktorého výška je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a je povinný platiť príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške – **35,86** mesačne.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pred uzatvorením nájomnej zmluvy v zmysle Zákona č. 443/2010 par.12 ods.7 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní nájomca uhradí prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške **737,40 €** pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu vo výške maximálne šesťmesačného nájomného.
3. Nájomné spolu s príspevkom do fondu prevádzky, údržby a opráv je splatné do 25. dňa v mesiaci .
4. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatky za TV a rozhlas a poplatky za používanie JTS priamo ich poskytovateľom - dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie - dodávku.
5. Vodné nájomca uhrádza prenajímateľovi polročne po odpočte vodomera
6. Úhradu za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory nájomca uhrádza prenajímateľovi zálohovo vo výške **2.66 €** mesačne na rodinu (1 byt) a to do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred spolu s nájomným
7. Stočné nájomca uhrádza prenajímateľovi na základe platobného výmeru.
8. Úhradu za vývoz TKO uhrádza nájomca ročne na základe platobného výmeru obce.
9. Zúčtovanie zálohových platieb za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúry predloženej dodávateľom tohto média do 7 dní odo dňa jej doručenia. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní po vykonaní zúčtovania, preplatok bude nájomcovi vrátení do 15 dní po vykonaní zúčtovania
10. Výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorá tvorí časť výšky nájomného za mesiac je prenajímateľ oprávnený upraviť vždy k 1. januáru bežného roka o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok v Slovenskej republike.
11. Spolu s nájomcom budú užívať byt : Kauzalová Diana a Kauzal Dárius

**ČLÁNOK VI.  
ODOVZDANIE A PREVZATIE BYTU, ODSTRÁNENIE VÁD  
PREDMETU NÁJMU**

1. Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie ihneď po podpísaní tejto nájomnej zmluvy (... ďalej, len deň uzatvorenia zmluvy)
2. Nájomca je povinný prevziať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením najneskôr do troch dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy
3. prenajíateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky vady predmetu nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu a do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

**ČLÁNOK VII.  
SKONČENIE NÁJMU, BYTOVÉ NÁHRADY**

1. Nájom sa ukončí uplynutím doby nájmu
2. Nájom bytu zaniká písomnou dohodou zmluvných strán
3. Prenajíateľ je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu podľa príslušných ustanovení občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je zmluvnými stranami dohodnutá na tri mesiace.

**ČLÁNOK VIII.  
SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Nájomnú zmluvu možno meniť len písomnou dohodou zmluvných strán
2. Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvným stranami touto zmluvou platia príslušné ustanovenia občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
4. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola spísaná na základe slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle účastníkov, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali

v Žilkovciach 29.12. 2023

**Obec Žilkovce**, Žilkovce 158, IČO 313238, zastúpená Jozef Daniška

starosta obce  
Jozef Daniška

Nájomca: