

## ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorený podľa § 663 a nasl. ustanovení Občianskeho zákonníka  
a VZN obce Košeca č. 1/2014 o podmienkach nájmu v nájomných bytoch

---

**Prenajímateľ:** **Obec Košeca**, Hlavná 36/100, 018 64 Košeca  
zastúpený: Mgr. Radomírom Brtáňom, starostom  
IČO: 00317390  
DIČ: 2020610922  
Bankové spojenie: VÚB a.s. pobočka Ilava  
Číslo účtu: SK09 0200 0000 0030 0032 3372

a

**Nájomca:** **Bohumil KARLÍK**  
650713/6669  
018 64 Košeca, Hlavná 757/93  
OP:

za nasledovných podmienok:

### I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytového domu súpisné č. 1011, postaveného na pozemku parc. č. 883/2 v k.ú. Košeca, zapísaného na LV č. 1.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. B2-6 nachádzajúci sa na druhom poschodí nehnuteľnosti - bytového domu, uvedeného v ods. 1 tohto článku zmluvy.
3. Uvedený byt má výmeru 70,22 m<sup>2</sup> a pozostáva z nasledovných miestností:

<u>miestnosť:</u>	<u>rozloha m<sup>2</sup>:</u>
kuchyňa + jedáleň	12,87
obývacia izba	17,72
spálňa	15,33
detská izba	9,52
kúpeľňa	4,97
WC	1,10
chodba	7,58
komora	1,13
4. Špecifikácia bytu, jeho vnútorné zariadenie a vybavenie sú uvedené v pasporte bytu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
5. Vykurovanie bytu je zabezpečené samostatným plynovým kotlom a rozvodmi teplej vody do radiátorov v jednotlivých miestnostiach.
6. Nájomca nemá voči stavu bytu žiadne výhrady, byt je spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel, čo nájomca potvrdzuje svojim podpisom na tejto zmluve.

## II. Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatý byt výlučne na účely bývania nájomcu a jeho rodiny, ktorá pozostáva zo 4 osôb. Spolu s nájomcom budú v byte bývať:  
Zdena Karlíková, nar. 17. 04. 1969  
Kristián Karlík, nar. 30. 07. 1997  
Samuel Karlík, nar. 10. 07. 2000
2. V prípade, že dôjde k zmene počtu osôb, trvale bývajúcich v byte (z dôvodu sobáša, narodenia dieťaťa, úmrtia člena domácnosti a pod.), je nájomca povinný zmenu nahlásiť prenajímateľovi písomne do 10 dní odo dňa, keď ku zmene dôjde, spolu s uvedením mena, priezviska, a dátumu narodenia osoby, ktorá v byte začala resp. ukončila pobyt.
3. V prípade, že dôjde k zmene počtu osôb, prechodne sa zdržujúcich v byte v byte po dobu dlhšiu než 15 dní, je nájomca povinný zmenu nahlásiť prenajímateľovi písomne do 10 dní odo dňa, keď ku zmene dôjde, spolu s uvedením mena, priezviska, a dátumu narodenia osoby, ktorá v byte začala resp. ukončila pobyt.
4. Nájomca bol oboznámený so skutočnosťou, že v prenajatom byte nemôže byť prihlásený na trvalý pobyt.

## III. Nájomné, úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Dňom vzniku nájmu vzniká nájomcovi povinnosť platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Nájomné za užívanie bytu podľa tejto zmluvy je na základe dohody zmluvných strán stanovené v sume 112,20 € mesačne.
2. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, najmä za dodávku elektrickej energie a plynu, vodné, stočné, odvoz a likvidácia odpadu, ani poplatok za správu a údržbu spoločných priestorov a zariadení domu. Podrobný rozpis výšky nájomného a úhrad za plnenia obsahuje výpočtový list.
3. Nájomné sa nájomca zaväzuje uhrádzať mesačne vopred, vždy do 20-teho dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca v hotovosti do pokladne Obecného úradu v Košeci alebo na účet prenajímateľa, uvedený v úvodných ustanoveniach tejto zmluvy, VS : 10110206
4. Výšku nájomného, uvedenú v ods. 1 tohto článku zmluvy, môže prenajímateľ zmeniť vlastným rozhodnutím tak, aby odrážala zmeny
  - v nákladoch spojených s riadnou prevádzkou prenajatého bytu a domu (napr. zvýšenie dane z nehnuteľnosti a iných poplatkov, zvýšených nákladoch na údržbu)
  - v zhodnotení priestorov, ktoré budú mať vplyv na náklady za poskytované služby.
  - v úrovni nájomného v porovnateľných bytoch s porovnateľnou polohou, prístupom a technickým vybavením a podobným využívaním.
  - v počte osôb trvale, či prechodne bývajúcich v byte s nájomcomPrenajímateľ bude nájomcu včas informovať o skutočnostiach, relevantných pre zmenu výšky nájomného a zaväzuje sa včas nájomcovi písomne oznámiť zmenu výšky nájomného bez zbytočného odkladu potom, čo o nej rozhodne.
5. Popri dojednanom nájomnom bude nájomca po celú dobu trvania platnosti tejto zmluvy uhrádzať náklady za služby spojené s nájmom nasledovne:
  - keďže byt má samostatný prívod plynu a samostatné vykurovanie plynovým kotlom a radiátormi, všetky náklady na vykurovanie bytu, na ohrev vody, ako aj náklady za plyn spotrebovaný na varenie znáša nájomca sám. Za dodávku plynu bude nájomca platiť priamo príslušnému dodávateľovi plynu spôsobom a v termínoch, určených dodávateľom.
  - za dodávku elektrickej energie je nájomca povinný platiť priamo príslušnému dodávateľovi elektrickej energie spôsobom a v termínoch, určených dodávateľom.

- za odvoz a likvidáciu odpadov je nájomca povinný hradiť poplatok vo výške a za podmienok stanovených príslušným aktuálnym VZN obce Košeca.

- ostatné úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu- dodávku vody, stočné, poplatok za správu a údržbu spoločných priestorov a zariadení domu bude nájomca platiť prenajímateľovi zálohovo v termíne splatnosti nájomného. Výšku preddavku a jeho rozdelenie na jednotlivé plnenia poskytované s užívaním bytu, ako aj termíny a spôsob ich vyúčtovania upravuje výpočtový list. Preplatok z vyúčtovania vyplatí prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Nedoplatok z vyúčtovania je povinný nájomca prenajímateľovi uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi

6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku preddavkov za poskytované služby v prípade, že dôjde k zmene podmienok pre tvorbu nákladov na služby v cenových predpisoch, v rozsahu poskytovaných služieb, k rozšíreniu poskytovaných služieb, k vybaveniu bytu novými predmetmi alebo k zvýšeniu poplatkov zo strany jednotlivých poskytovateľov služieb alebo k zmene počtu osôb trvale, či prechodne bývajúcich v byte s nájomcom.
7. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s platením nájmu, úhrad za služby poskytované s nájmom alebo s úhradou nedoplatku vyplývajúceho z vyúčtovania, je povinný uhradiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej platnými právnymi predpismi.

#### **IV.**

#### **Vznik nájmu, doba nájmu**

1. Nájom bytu vzniká ku dňu 11. 12. 2019
2. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, do 10. 12. 2022

#### **V.**

#### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Nájomca sa zaväzuje:
  - a/ užívať prenajatý byt výlučne na dohodnutý účel
  - b/ nedať byt bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa do podnájmu inému subjektu ani neumožniť tretím osobám, neuvedeným v čl. II tejto zmluvy, užívanie prenajatého bytu na bývanie ani na iný účel
  - c/ dodržiavať v byte i v celom bytovom dome všeobecné hygienické, bezpečnostné a protipožiarne opatrenia, dodržiavať všetky predpisy upravujúce užívanie bytu, vrátane domového poriadku.
  - d/ nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny prenajatého bytu a spoločných priestorov domu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady
  - e/ bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla
  - f/ hradiť sám náklady spojené s drobnými opravami v byte , ako aj náklady spojené s bežnou údržbou v zmysle príslušných ustanovení nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z, udržiavať byt v stave spôsobilom na obvyklé užívanie a uhrádzať náklady spojené s jeho obvyklým užívaním a udržiavaním.
  - g/ na požiadanie umožniť prenajímateľovi, resp. ním poverenému zástupcovi, prístup do prenajatých priestorov za prítomnosti nájomcu, resp. jeho zástupcu, za účelom

vykonania kontroly plnenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy a príslušných právnych predpisov

h/ nechovať v byte žiadne domáce zvieratá bez prechádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Na udelenie súhlasu nie je právny nárok.

ch/ vybavenie bytu, ktoré prevzal podpisom protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu udržiavať v nepoškodenom stave. V prípade poškodenia vybavenia je nájomca povinný nahradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu.

i/ odovzdať byt prenajímateľovi po skončení nájmu v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu najneskôr v posledný deň doby nájmu.

j/ zabezpečiť poistenie domácnosti

3. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škody, ktoré vzniknú nesprávnym užívaním prenajatého bytu, spoločných priestorov a vybavenia alebo ich užívaním v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy. Zodpovedá tiež za všetky škody, ktoré na predmete nájmu vznikli zavinením alebo nedbanlivosťou jeho, členov jeho domácnosti alebo tretích osôb, ktorým umožnil prístup do nehnuteľnosti. Nájomca znáša všetky náklady na odstránenie uvedených škôd. Vzniknuté škody je nájomca povinný bez zbytočného odkladu po ich zistení nahradiť prenajímateľovi v peniazoch. Ak sa tak strany výslovne písomne dohodnú, je nájomca oprávnený nahradiť škodu uvedením do pôvodného stavu. V prípade, že nájomca vzniknuté škody nenahradí, prenajímateľ je oprávnený odstrániť vzniknuté škody sám na náklady nájomcu a nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi všetky náklady spojené s touto činnosťou.

## VI.

### Osobitné podmienky nájmu

1. Podstatnou podmienkou nájmu je, aby mesačný príjem nájomcu a osôb, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti a ktorých príjmy sa posudzujú spoločne v zmysle ustanovení zákona o životnom minime, neprevýšil trojnásobok životného minima nájomcu a týchto spoločne posudzovaných osôb. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomca a členovia jeho domácnosti sú povinní na požiadanie preukázať prenajímateľovi výšku svojich príjmov na účely zistenia, či spĺňajú podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy, a to kedykoľvek počas trvania nájmu.
2. Na zabezpečenie splácania nájomného, úhrad za služby poskytované s užívaním bytu a na úhradu prípadných škôd, za ktoré zodpovedá nájomca, členovia jeho domácnosti a ostatné osoby uvedené čl. V ods. 2 písm. i) tejto zmluvy je nájomca povinný uhradiť pri uzatvorení nájomnej zmluvy prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 6-násobku mesačného nájomného a príspevku do fondu údržby a opráv. Zábezpeka bude nájomcovi vrátená do 30 dní po skončení nájmu. Ak dôjde počas trvania nájmu k čerpaniu finančných prostriedkov zo zábezpeky, je nájomca povinný zábezpeku doplniť do stanovenej výšky najneskôr do jedného mesiaca odo dňa, keď došlo k čerpaniu. Ak dôjde na základe rozhodnutia prenajímateľa k zvýšeniu nájomného, je nájomca povinný doplniť zábezpeku do výšky 6-násobku aktuálneho nájomného najneskôr do jedného mesiaca odo dňa, keď zmena nájomného nadobudne účinnosť. Ak zábezpeka nebude v stanovenej lehote doplnená, je nájomca povinný platiť prenajímateľovi úrok z omeškania zo sumy o ktorú je skutočná výška uhradenej zábezpeky nižšia, než 6-násobok aktuálneho nájomného a príspevku do fondu údržby a opráv. Výšku úroku z omeškania stanovujú platné právne predpisy.

## **VII. Skončenie nájmu**

1. Nájom končí uplynutím doby, na ktorú je zmluva uzatvorená. Najneskôr v posledný deň nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal. Pri skončení nájmu sa spíše protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, v ktorom sa uvedie stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi s uvedením všetkých závad, za ktoré zodpovedá nájomca. Nájomca je povinný odovzdať byt prenajímateľovi v stave rovnakom ako ho prevzal, čo sa týka aj farby maľoviek všetkých miestností bytu a stavu ostatného vybavenia bytu. V prípade rozdielov v stave bytu v čase jeho prevzatia nájomcom a v čase jeho odovzdania prenajímateľovi je prenajímateľ oprávnený zabezpečiť uvedenie bytu do pôvodného stavu a na úhradu uskutočnených prác použiť finančné prostriedky zo zábezpeky. Zábezpeka sa potom vráti nájomcovi znížená o takto použité finančné prostriedky.
2. Pred uplynutím doby nájmu môže nájom skončiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou uskutočnenou jednou zo zmluvných strán. prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka, ako aj v prípade, že nájomca nesplní alebo poruší povinnosti uvedené v čl. II, čl. III, čl. V ods. 2, VI ods. 2. Nájomca môže zmluvu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 2 mesiace a začína plynúť v prvý deň mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Nájom končí uplynutím posledného dňa výpovednej lehoty, ak neskončil už skorším uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzatvorená.
3. Na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy po uplynutí doby nájmu nemá nájomca právny nárok. Prenajímateľ môže uzatvoriť s nájomcom nájomnú zmluvu opakovane po uplynutí doby nájmu iba v prípade, ak nájomca počas celej doby nájmu dodržiaval všetky povinnosti, vyplývajúce zo zmluvy a platných právnych prepisov a spĺňa podmienky stanovené v čl. VI tejto zmluvy.

## **VIII. Záverečné ustanovenia**

1. Ak táto zmluva neustanovuje inak, vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom riadia podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a iných príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Neplatnosť niektorého ustanovenia tejto zmluvy nemá za následok neplatnosť ostatných ustanovení
3. Zmeny a dodatky k tejto zmluve je možné urobiť len po dohode oboch zmluvných strán a len v písomnej forme.
4. Nájomca súhlasí s použitím a spracovaním svojich osobných údajov v súlade so zákonom 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov pre účely výkonu práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.
5. Účastníci zmluvy prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená slobodne, vážne, dobrovoľne, pri plnom vedomí a bez nátlaku. Zmluvné strany sa s obsahom zmluvy oboznámili, je im jasná a zrozumiteľná a na znak súhlasu túto podpísali
6. Zmluva bola vyhotovená v troch vyhotoveniach, pričom nájomca obdrží jedno vyhotovenie a dve vyhotovenia sú pre prenajímateľa.

V Košeci dňa 26.11.2019

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca