

# Zmluva o nájme bytu č. A

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník  
v znení neskorších predpisov

## Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:** Obec Košúty  
925 09 Košúty č. 20  
zastúpená: Mgr. Zdenka Mačicová, starostka obce  
IČO: 00 306 045, DIČ: 2021153585  
Bankové spojenie: Prima banka a.s., pobočka Galanta  
č. účtu: SK 22 5600 0000 0011 1276 7008

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** Ladislav Glavanics  
Košúty 165, 925 09  
štátny občan: SR

(ďalej len ako „nájomca“)

uzatvárajú v súlade s §§ 633 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme bytu:

## čl. I.

### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytu č. A nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu so súp. číslom 700 na adrese: 925 09 Košúty, katastrálne územie Košúty, obec: Košúty, okres Galanta, zapísaného na LV č. 1441 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výške 2,- €/m<sup>2</sup>, pričom byt č. A je vo výmere 72,54 m<sup>2</sup> a pozostáva z predsiene 10,54 m<sup>2</sup>, kúpeľne 4,20 m<sup>2</sup>, WC 1,82 m<sup>2</sup>, kuchyne 10,17 m<sup>2</sup>, obývacia izba 17,81 m<sup>2</sup>, komora 3,32 m<sup>2</sup> (ďalej ako „predmet nájmu“ alebo „byt“).

## čl. II.

### Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu byt uvedený v čl. I bod 1. tejto zmluvy za účelom obývania tohto bytu.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve o nájme bytu (ďalej ako „zmluva“) a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

### **čl. III. Doba nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na jeden rok od dňa uzatvorenia tejto zmluvy, t. j. od 01.01.2023 do 31.12.2024, pričom dňom 01.01.2023 je nájomca oprávnený užívať predmet nájmu.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou bytu a podpísaním odovzdávacieho protokolu, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
3. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi od vchodových dverí do budovy a do chodby 1-1 ks kľúčov a od bytu 2 ks kľúčov.

### **čl. IV. Nájomné a zálohové platby**

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu – nájomné vo výške 165,39 € mesačne. Nájomca je povinný popri nájomnom prenajímateľovi uhradiť aj platby do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 33,90,- € mesačne a na platbu do rezervného fondu vo výške 0,- € mesačne, t. j. nájomca je povinný popri nájomnom uhrádzať prenajímateľovi aj platby do fondu prevádzky, údržby a opráv a do rezervného fondu vo výške uvedenej v tejto vete.
2. Zároveň sa prenajímateľ a nájomca dohodli na zábezpeke vo výške šiestich platieb nájomného uvedených v bode 1. tohto článku zmluvy, t. j. na zábezpeke vo výške 992,36,- €. Zábezpeka je splatná pred uzatvorením tejto zmluvy, pričom doklad o úhrade tejto sumy je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi najneskôr pri podpise tejto zmluvy a tvorí prílohu tejto zmluvy. Účelom poskytnutej zábezpeky je zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv a platieb do rezervného fondu ako aj zabezpečenie úhrady prípadných škôd spôsobených nájomcom. Poskytnutú zábezpeku alebo jej nepoužitú časť prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní po zániku zmluvného vzťahu vo výške zostatku rozdielu medzi zaplatenou zábezpekou a pohľadávkami prenajímateľa vzniknutými z nájmu bytu. Nájomca sa zaväzuje zloženú zábezpeku doplniť do 10 dní od dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľa o vyčerpaní zábezpeky alebo jej časti zo strany prenajímateľa podľa tejto Zmluvy. Nesplnenie si povinnosti nájomcom podľa predchádzajúcej vety je považované za hrubé porušenie nájomnej zmluvy.
3. V nájomnom – v platbách do fondu prevádzky, údržby a opráv a platbách do rezervného fondu uvedených v bode 1. tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (energie), ktoré budú nájomcom uhrádzané nasledovne:
  - a) Ostatné plnenia (energie) dodávané nájomcovi prostredníctvom prenajímateľa, t. j. vodné, stočné budú nájomcom uhrádzané zálohovo a to v mesačných platbách vo výške 20,- €. Vyúčtovanie zálohových platieb sa uskutoční raz za rok. Rozdiel vo vyúčtovaní uhradí povinná strana druhej zmluvnej strane do 15 dní od oboznámenia sa druhej zmluvnej strany s vyúčtovaním.
4. Nájomné, platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, platby do rezervného fondu ako aj zálohové platby na energie sú splatné za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do 15 dňa príslušného kalendárneho mesiaca i bez doručenia faktúry. Za deň úhrady sa

považuje deň pripísania úhrady platby na bankový účet prenajímateľa . Prvé nájomné, platba do fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj zálohové platby platí nájomca za mesiac 01/2023 a je splatné do 15 dňa mesiaca .

5. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, platby do rezervného fondu alebo zálohovej platby za energie, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné, platby do fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj platby do rezervného fondu o príslušnou inštitúciou oficiálne priznanú mieru inflácie, ako aj v prípadoch ak sa zmenia právne predpisy, dôjde rozhodnutie cenových orgánov ako aj v prípade ďalších skutočností, ktoré majú vplyv a súvisia s výpočtom nájomného a odplaty za užívanie spoločných priestorov, a to od kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci kedy k takejto skutočnosti došlo. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku zálohových platieb za energie v prípadoch ak dôjde k zvýšeniu ceny energie príslušným dodávateľom, ako aj v prípade ak nájomcom uhrádzané zálohové platby sú o minimálne o 10% nižšie ako je cena skutočne odobratého množstva energií nájomcom, a to tak, aby výška zálohových platieb približne zodpovedala skutočnej spotrebe energií.

## **čl. V.**

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

1. Prenajímateľ je povinný:
  - a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel;
  - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
  - a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte počas trvania tejto nájomnej zmluvy len na základe predchádzajúceho oznámenia týchto zmien nájomcovi a po odsúhlasení termínu a trvania týchto úprav nájomcom, pričom nájomca je oprávnený súhlas odoprieť len zo závažných dôvodov;
  - b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať vstup do predmetu nájmu, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.
3. Nájomca je povinný:
  - a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa;
  - b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou;
  - c) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa;
  - d) uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu;
  - e) povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať

- plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu;
- f) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv;
  - g) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla;
  - h) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú;
  - i) nahlásiť prenajímateľovi osoby, ktoré s nájomcov bývajú v predmete nájmu ako aj každú zmenu s tým súvisiacu do 3 dní od vzniku zmeny,
  - j) nahlásiť prenajímateľovi osoby, ktoré sa budú v predmete nájmu zdržiavať dlhšie ako 7 dní a nie sú osobami podľa písm. i) tohto bodu zmluvy;
  - k) uhrádzať platby podľa tejto zmluvy riadne a včas,
  - l) v celom objekte nájomného domu je zákaz fajčenia a vodenia a chovania živých zvierat
  - m) umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do predmetu nájmu zamestnancom ministerstva (MDaV SR), obecného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
  - n) spoločenských priestoroch je zakázané skladovať akýkoľvek materiál, napr. papier, kartón, bedničky a iné ....
  - o) nájomca je povinný si obstarat' smetnú nádobu a zaplatiť za odpad v bytovom dome
  - p) pri poruche kanalizácie z viny nájomníkov je nájomca povinný uhradiť 1/8 za opravu kanalizácie . Do kanalizácie je zakázané vhadzovať nevhodné predmety ako napr. vlhčené obrúsky, hygienické vložky, handry, a pod.
  - q) nájomca je povinný dodržiavať nočný kl'ud a nerušiť ostatných nájomníkov
4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
5. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v predmete nájmu.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať kľúče od bytu a budovy tretej osobe
7. Nájomca zodpovedá za škodu ktorá vznikne prenajímateľovi porušením jeho povinností.

## **čl. VI. Trvanie nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom dojednaný v zmluve zaniká:
  - a) uplynutím doby nájmu ak nedôjde k jeho predĺženiu za podmienok uvedených v tejto zmluve;
  - b) dohodou zmluvných strán;
  - c) výpoveďou z dôvodov uvedených v tejto zmluve alebo zákone (§711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník);
  - d) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve alebo v zákone.
2. V prípade výpovede tejto zmluvy je výpovedná lehota trojmesačná a je rovnaká pre obe zmluvné strany a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. V prípade odstúpenia od zmluvy nastávajú účinky odstúpenia od zmluvy dňom doručenia druhej zmluvnej strane.

4. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu z dôvodu ak nájomca poruší svoje povinnosti uvedené v čl. IV. bod 4. tejto zmluvy, čl. V. bod. 3 a 4. tejto zmluvy.
5. Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu z dôvodov ak prenajímateľ poruší svoje povinnosti uvedené v čl. V. bod 1. a 2. tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy z dôvodu ak nájomca poruší svoje povinnosti uvedené v čl. IV. bod 4. tejto zmluvy o viac ako 20 dní, a v čl. V. bod. 5 a 7. tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany sa dohodli a berú na vedomie, že v prípade ukončenia tejto zmluvy, a to ktorýmkoľvek spôsobom nájomcovi nevzniká nárok na bytovú náhradu.
8. Nájom je možné nájomcovi opakovanie predĺžiť o rovnakú dobu nájmu ako je uvedené v tejto zmluve a to za nasledovný podmienok, ktoré musia byť splnené kumulatívne:
  - a) nájomca písomne požiada prenajímateľa o predĺženie nájmu najneskôr 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu;
  - b) nájomca nemá vlastný byt' alebo inú nehnuteľnosť spôsobilú na trvalé bývanie na území obce Košúty;
  - c) nie je dôvod na vypovedanie nájmu zo strany prenajímateľa;
  - d) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájmom a spĺňa podmienky nájmu ŠFRB.
9. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu ku dňu skončenia nájmu. V prípade nesplnenia povinnosti odovzdať alebo vypratať byt bude prenajímateľ oprávnený vstúpiť za prítomnosti dvoch svedkov do bytu a zaistiť jeho vypratanie na náklady, nebezpečenstvo a riziko nájomcu. Akýkoľvek majetok (hnutel'né veci) umiestnené v byte bude prenajímateľ oprávnený protokolárne spísať, uložiť a následne zadržať na náklady, nebezpečenstvo a riziko nájomcu vo svojom sklade a/alebo v sklade tretej osoby, a to až do úplného vyrovnania zabezpečených peňažných zmluvných záväzkov nájomcu (vrátane všetkých nákladov spojených s vyprataním bytu a skladovaním hnutel'ných vecí z nich prenajímateľom vyprataných) alebo do poskytnutia dostatočnej zábezpeky nájomcom alebo tretím subjektom akceptovaným zo strany prenajímateľa. V prípade, že sa prenajímateľ rozhodne uložiť vypratane hnutel'né veci vo svojom sklade, nájomca mu bude povinný zaplatiť skladné vo výške 100,- eur za každý, i začatý deň skladovania takého majetku.



# **Príloha č. 1 k Zmluva o nájme bytu č. A**

## **DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM**

### A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu-kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepádového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

### B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

### C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva,
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,
10. oprava, výmena dvierok,
11. oprava, výmena popolníka,
12. výmena dymových rúr a kolien,
13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,

16. výmena sľudy,
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,
18. oprava ohrievačov vody.

D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prívodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiiek od plynomeru k spotrebičom.

E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

F. Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

H. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.

I. Kovanie a zámky:

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.



#### J. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

#### K. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

#### L. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

#### M. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.

Drobnými opravami sú aj opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené vyššie ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 6,64 eura. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.

**Príloha č. 2 k Zmluva o nájme bytu č. A**  
**ZOZNAM ČLENOV DOMÁCNOSTI**

Meno

dátum narodenia

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....
5. ....

# Zmluva o nájme bytu č. B

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník  
v znení neskorších predpisov

## Zmluvné strany:

**Prenajíateľ:** Obec Košúty  
925 09 Košúty č. 20  
zastúpená: Mgr. Zdenka Mačicová, starostka obce  
IČO: 00 306 045, DIČ: 2021153585  
Bankové spojenie: Prima banka a.s., pobočka Galanta  
č. účtu: SK 22 5600 0000 0011 1276 7008

(ďalej len ako „prenajíateľ“)

a

**Nájomca:** Beáta Sláviková  
Zornička 911/14, 924 01 Galanta  
štátny občan: SR

(ďalej len ako „nájomca“)

uzatvárajú v súlade s §§ 633 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme bytu:

## čl. I.

### Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom bytu č. B nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu so súp. číslom 700 na adrese: 925 09 Košúty, katastrálne územie Košúty, obec: Košúty, okres Galanta, zapísaného na LV č. 1441 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výške 2,- €/m<sup>2</sup>, pričom byt č. B je vo výmere 58,67 m<sup>2</sup> a pozostáva z predsiene 7,99 m<sup>2</sup>, kúpeľne 4,23 m<sup>2</sup>, WC 1,82 m<sup>2</sup>, kuchyne 10,17 m<sup>2</sup>, obývacej izby 17,81 m<sup>2</sup>, a komory 2,37 m<sup>2</sup> (ďalej ako „predmet nájmu“ alebo „byt“).

## čl. II.

### Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu byt uvedený v čl. I bod 1. tejto zmluvy za účelom obývania tohto bytu.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve o nájme bytu (ďalej ako „zmluva“) a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

## čl. III.

## **Doba nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na jeden rok odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy, t. j. od 01.01.2023 do 31.12.2024, pričom dňom 01.01.2023 je nájomca oprávnený užívať predmet nájmu.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou bytu a podpísaním odovzdávacieho protokolu, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
3. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi od vchodových dverí do budovy a do chodby 1-1 ks kľúčov a od bytu 2ks kľúčov.

## **čl. IV.**

### **Nájomné a zálohové platby**

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu – nájomné vo výške 137,65 € mesačne. Nájomca je povinný popri nájomnom prenajímateľovi uhradiť aj platby do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 28,22,- € mesačne a na platbu do rezervného fondu vo výške 0,- € mesačne, t. j. nájomca je povinný popri nájomnom uhrádzať prenajímateľovi aj platby do fondu prevádzky, údržby a opráv a do rezervného fondu vo výške uvedenej v tejto vete.
2. Zároveň sa prenajímateľ a nájomca dohodli na zábezpeke vo výške šiestich platieb nájomného uvedených v bode 1. tohto článku zmluvy, t. j. na zábezpeke vo výške 825,90 €. Zábezpeka je splatná pred uzatvorením tejto zmluvy, pričom doklad o úhrade tejto sumy je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi najneskôr pri podpise tejto zmluvy a tvorí prílohu tejto zmluvy. Účelom poskytnutej zábezpeky je zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv a platieb do rezervného fondu ako aj zabezpečenie úhrady prípadných škôd spôsobených nájomcom. Poskytnutú zábezpeku alebo jej nepoužitú časť prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní po zániku zmluvného vzťahu vo výške zostatku rozdielu medzi zaplatenou zábezpekou a pohľadávkami prenajímateľa vzniknutými z nájmu bytu. Nájomca sa zaväzuje zloženú zábezpeku doplniť do 10 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľa o vyčerpaní zábezpeky alebo jej časti zo strany prenajímateľa podľa tejto Zmluvy. Nesplnenie si povinnosti nájomcom podľa predchádzajúcej vety je považované za hrubé porušenie nájmovej zmluvy.
3. V nájomnom – v platbách do fondu prevádzky, údržby a opráv a platbách do rezervného fondu uvedených v bode 1. tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (energie), ktoré budú nájomcom uhrádzané nasledovne:
  - a) Ostatné plnenia (energie) dodávané nájomcovi prostredníctvom prenajímateľa, vodné, stočné, budú nájomcom uhrádzané zálohovo a to v mesačných platbách vo výške 20,00,- €. Vyúčtovanie zálohových platieb sa uskutoční raz za rok. Rozdiel vo vyúčtovaní uhradí povinná strana druhej zmluvnej strane do 15 dní od oboznámenia sa druhej zmluvnej strany s vyúčtovaním.
4. Nájomné, platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, platby do rezervného fondu ako aj zálohové platby na energie sú splatné za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do 15 dňa príslušného kalendárneho mesiaca i bez doručenia faktúry. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady platby na bankový účet prenajímateľa. Prvé nájomné, platba do fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj zálohové platby platí nájomca za

mesiac 01/2023 a je splatné do 15 dňa mesiaca.

5. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, platby do rezervného fondu alebo zálohovej platby za energie, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné, platby do fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj platby do rezervného fondu o príslušnou inštitúciou oficiálne priznanú mieru inflácie, ako aj v prípadoch ak sa menia právne predpisy, dôjde rozhodnutie cenových orgánov ako aj v prípade ďalších skutočností, ktoré majú vplyv a súvisia s výpočtom nájomného a odplaty za užívanie spoločných priestorov, a to od kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci kedy k takejto skutočnosti došlo. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku zálohových platieb za energie v prípadoch ak dôjde k zvýšeniu ceny energie príslušným dodávateľom, ako aj v prípade ak nájomcom uhrádzané zálohové platby sú o minimálne o 10% nižšie ako je cena skutočne odobratého množstva energií nájomcom, a to tak, aby výška zálohových platieb približne zodpovedala skutočnej spotrebe energií.

#### **čl. V.**

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

1. Prenajímateľ je povinný:
  - a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel;
  - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
  - a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte počas trvania tejto nájomnej zmluvy len na základe predchádzajúceho oznámenia týchto zmien nájomcovi a po odsúhlasení termínu a trvania týchto úprav nájomcom, pričom nájomca je oprávnený súhlas odoprieť len zo závažných dôvodov;
  - b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať vstup do predmetu nájmu, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.
3. Nájomca je povinný:
  - a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa;
  - b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou;
  - c) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa;
  - d) uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu;
  - e) povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu;
  - f) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce

- ostatným nájomcom výkon ich práv;
- g) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla;
  - h) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú;
  - i) nahlásiť prenajímateľovi osoby, ktoré s nájomcov bývajú v predmete nájmu ako aj každú zmenu s tým súvisiacu do 3 dní od vzniku zmeny,
  - j) nahlásiť prenajímateľovi osoby, ktoré sa budú v predmete nájmu zdržiavať dlhšie ako 7 dní a nie sú osobami podľa písm. i) tohto bodu zmluvy;
  - k) uhrádzať platby podľa tejto zmluvy riadne a včas,
  - l) v celom objekte nájomného domu je zákaz fajčenia a vodenia a chovania živých zvierat
  - m) umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do predmetu nájmu zamestnancom ministerstva (MDaV SR), obecného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
  - n) spoločenských priestoroch je zakázané skladovať akýkoľvek materiál, napr. papier, kartón, bedničky a iné ....
  - o) nájomca je povinný si obstarat' smetnú nádobu a zaplatiť za odpad v bytovom dome
  - p) pri poruche kanalizácie z viny nájomníkov je nájomca povinný uhradiť 1/8 za opravu kanalizácie . Do kanalizácie je zakázané vhadzovať nevhodné predmety ako napr. vlhčené obrúsky, hygienické vložky, handry, a pod.
  - q) nájomca je povinný dodržiavať nočný kľud a nerušiť ostatných nájomníkov
4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
5. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v predmete nájmu.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať kľúče od bytu a budovy tretej osobe.
7. Nájomca zodpovedá za škodu ktorá vznikne prenajímateľovi porušením jeho povinností.

## **čl. VI. Trvanie nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom dojednaný v zmluve zaniká:
- a) uplynutím doby nájmu ak nedôjde k jeho predĺženiu za podmienok uvedených v tejto zmluve;
  - b) dohodou zmluvných strán;
  - c) výpoveďou z dôvodov uvedených v tejto zmluve alebo zákone (§711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník);
  - d) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve alebo v zákone.
2. V prípade výpovede tejto zmluvy je výpovedná lehota trojmesačná a je rovnaká pre obe zmluvné strany a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. V prípade odstúpenia od zmluvy nastávajú účinky odstúpenia od zmluvy dňom doručenia druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu z dôvodu ak nájomca poruší svoje povinnosti uvedené v čl. IV. bod 4. tejto zmluvy, čl. V. bod. 3 a 4. tejto zmluvy.

5. Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu z dôvodov ak prenajímateľ poruší svoje povinnosti uvedené v čl. V. bod 1. a 2. tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy z dôvodu ak nájomca poruší svoje povinnosti uvedené v čl. IV. bod 4. tejto zmluvy o viac ako 20 dní, a v čl. V. bod. 5 a 7. tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany sa dohodli a berú na vedomie, že v prípade ukončenia tejto zmluvy, a to ktorýmkoľvek spôsobom nájomcovi nevzniká nárok na bytovú náhradu.
8. Nájom je možné nájomcovi opakovaním predĺžiť o rovnakú dobu nájmu ako je uvedené v tejto zmluve a to za nasledovných podmienok, ktoré musia byť splnené kumulatívne:
  - a) nájomca písomne požiada prenajímateľa o predĺženie nájmu najneskôr 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu;
  - b) nájomca nemá vlastný byt alebo inú nehnuteľnosť spôsobilú na trvalé bývanie na území obce Košúty;
  - c) nie je dôvod na vypovedanie nájmu zo strany prenajímateľa;
  - d) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájmom a spĺňa podmienky nájmu ŠFRB.
9. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu ku dňu skončenia nájmu. V prípade nesplnenia povinnosti odovzdať alebo vypratať byt bude prenajímateľ oprávnený vstúpiť za prítomnosti dvoch svedkov do bytu a zaistiť jeho vypratanie na náklady, nebezpečenstvo a riziko nájomcu. Akýkoľvek majetok (hnutel'né veci) umiestnené v byte bude prenajímateľ oprávnený protokolárne spísať, uložiť a následne zadržať na náklady, nebezpečenstvo a riziko nájomcu vo svojom sklade a/alebo v sklade tretej osoby, a to až do úplného vyrovnania zabezpečených peňažných zmluvných záväzkov nájomcu (vrátane všetkých nákladov spojených s vyprataním bytu a skladovaním hnutel'ných vecí z nich prenajímateľom vyprataných) alebo do poskytnutia dostatočnej zábezpeky nájomcom alebo tretím subjektom akceptovaným zo strany prenajímateľa. V prípade, že sa prenajímateľ rozhodne uložiť vypratane hnutel'né veci vo svojom sklade, nájomca mu bude povinný zaplatiť skladné vo výške 100,- eur za každý, i začatý deň skladovania takého majetku.

## **čl. VII. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť túto zmluvu len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. Prílohou tejto zmluvy je :
  - a) Príloha č. 1 Zoznam drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním
  - b) Príloha č. 2 Zoznam členov domácnosti
3. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Košútoch, dňa 12.12.2022

V Košútoch, dňa 12.12.2022

---

Mgr.Zdenka Mačicová  
Starostka obce Košúty  
prenajímateľ

---

Beáta Sláviková  
nájomca



## **Príloha č. 1 k Zmluva o nájme bytu č. B**

### **DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM**

#### A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu-kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepádového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kužeľky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

#### B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

#### C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
7. výmena a dopĺňanie skrutiiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva,
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,
10. oprava, výmena dvierok,
11. oprava, výmena popolníka,

12. výmena dymových rúr a kolien,
13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
16. výmena sľudy,
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,
18. oprava ohrievačov vody.

#### D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prírodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

#### E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

#### F. Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

#### G. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

#### H. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.

#### I. Kovanie a zámky:

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

#### J. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

#### K. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

#### L. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámkov na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

#### M. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.

Drobnými opravami sú aj opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené vyššie ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 6,64 eura. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.

**Príloha č. 2 k Zmluva o nájme bytu č. B**  
**ZOZNAM ČLENOV DOMÁCNOSTI**

Meno

dátum narodenia

1. ....

2. ....

3. ....

4. ....

5. ....

# Zmluva o nájme bytu č. C

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník  
v znení neskorších predpisov

## Zmluvné strany:

**Prenajíateľ:** Obec Košúty  
925 09 Košúty č. 20  
zastúpená: Mgr. Zdenka Mačicová, starostka obce  
IČO: 00 306 045, DIČ: 2021153585  
Bankové spojenie: Prima banka a.s., pobočka Galanta  
č. účtu: SK 22 5600 0000 0011 1276 7008

(ďalej len ako „prenajíateľ“)

a

**Nájomca:** Richard Javor  
Košúty 386, 92509  
štátny občan: SR

(ďalej len ako „nájomca“)

uzatvárajú v súlade s §§ 633 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme bytu:

## čl. I.

### Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom bytu č. C nachádzajúceho sa na 1.poschodí bytového domu so súp. číslom 700 na adrese: 925 09 Košúty, katastrálne územie Košúty, obec: Košúty, okres Galanta, zapísaného na LV č. 1441 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výške 2,- €/m<sup>2</sup>, pričom byt č. C je vo výmere 72,54 m<sup>2</sup> a pozostáva z predsiene 10,54 m<sup>2</sup>, kúpeľne 4,20 m<sup>2</sup>, WC 1,82 m<sup>2</sup>, kuchyne 10,17 m<sup>2</sup>, obývacia izba 17,81 m<sup>2</sup>, komora 3,32 m<sup>2</sup> (ďalej ako „predmet nájmu“ alebo „byt“).

## čl. II.

### Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu byt uvedený v čl. I bod 1. tejto zmluvy za účelom obývania tohto bytu.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve o nájme bytu (ďalej ako „zmluva“) a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

## čl. III.

## **Doba nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na jeden rok od dňa uzatvorenia tejto zmluvy, t. j. od 01.01.2023 do 31.12.2024, pričom dňom 01.01.2023 je nájomca oprávnený užívať predmet nájmu.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou bytu a podpísaním odovzdávacieho protokolu, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
3. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi od vchodových dverí do budovy a do chodby 1-1 ks kľúčov a od bytu 2 ks kľúčov.

## **čl. IV.**

### **Nájomné a zálohové platby**

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu – nájomné vo výške 165,39 € mesačne. Nájomca je povinný popri nájomnom prenajímateľovi uhradiť aj platby do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 33,90,- € mesačne a na platbu do rezervného fondu vo výške 0,- € mesačne, t. j. nájomca je povinný popri nájomnom uhrádzať prenajímateľovi aj platby do fondu prevádzky, údržby a opráv a do rezervného fondu vo výške uvedenej v tejto vete.
2. Zároveň sa prenajímateľ a nájomca dohodli na zábezpeke vo výške šiestich platieb nájomného uvedených v bode 1. tohto článku zmluvy, t. j. na zábezpeke vo výške 992,36,- €. Zábezpeka je splatná pred uzatvorením tejto zmluvy, pričom doklad o úhrade tejto sumy je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi najneskôr pri podpise tejto zmluvy a tvorí prílohu tejto zmluvy. Účelom poskytnutej zábezpeky je zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv a platieb do rezervného fondu ako aj zabezpečenie úhrady prípadných škôd spôsobených nájomcom. Poskytnutú zábezpeku alebo jej nepoužitú časť prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní po zániku zmluvného vzťahu vo výške zostatku rozdielu medzi zaplatenou zábezpekou a pohľadávkami prenajímateľa vzniknutými z nájmu bytu. Nájomca sa zaväzuje zloženú zábezpeku doplniť do 10 dní od dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľa o vyčerpaní zábezpeky alebo jej časti zo strany prenajímateľa podľa tejto Zmluvy. Nesplnenie si povinnosti nájomcom podľa predchádzajúcej vety je považované za hrubé porušenie nájomnej zmluvy.
3. V nájomnom – v platbách do fondu prevádzky, údržby a opráv a platbách do rezervného fondu uvedených v bode 1. tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (energie), ktoré budú nájomcom uhrádzané nasledovne:
  - a) Ostatné plnenia (energie) dodávané nájomcovi prostredníctvom prenajímateľa, t. j. vodné, stočné, budú nájomcom uhrádzané zálohovo a to v mesačných platbách vo výške 20,- €. Vyúčtovanie zálohových platieb sa uskutoční raz za rok. Rozdiel vo vyúčtovaní uhradí povinná strana druhej zmluvnej strane do 15 dní od oboznámenia sa druhej zmluvnej strany s vyúčtovaním.
4. Nájomné, platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, platby do rezervného fondu ako aj zálohové platby na energie sú splatné za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do 15 dňa príslušného kalendárneho mesiaca i bez doručenia faktúry. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady platby na bankový účet prenajímateľa. Prvé nájomné, platba do fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj zálohové platby platí nájomca za

mesiac 01/2023 a je splatné do 15 dňa mesiaca.

5. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, platby do rezervného fondu alebo zálohovej platby za energie, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné, platby do fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj platby do rezervného fondu o príslušnou inštitúciou oficiálne priznanú mieru inflácie, ako aj v prípadoch ak sa zmenia právne predpisy, dôjde rozhodnutie cenových orgánov ako aj v prípade ďalších skutočností, ktoré majú vplyv a súvisia s výpočtom nájomného a odplaty za užívanie spoločných priestorov, a to od kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci kedy k takejto skutočnosti došlo. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku zálohových platieb za energie v prípadoch ak dôjde k zvýšeniu ceny energie príslušným dodávateľom, ako aj v prípade ak nájomcom uhrádzané zálohové platby sú o minimálne o 10% nižšie ako je cena skutočne odobratého množstva energií nájomcom, a to tak, aby výška zálohových platieb približne zodpovedala skutočnej spotrebe energií.

## **čl. V.**

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

1. Prenajímateľ je povinný:
  - a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel;
  - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
  - a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte počas trvania tejto nájomnej zmluvy len na základe predchádzajúceho oznámenia týchto zmien nájomcovi a po odsúhlasení termínu a trvania týchto úprav nájomcom, pričom nájomca je oprávnený súhlas odoprieť len zo závažných dôvodov;
  - b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať vstup do predmetu nájmu, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.
3. Nájomca je povinný:
  - a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa;
  - b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou;
  - c) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa;
  - d) uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu;
  - e) povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu;
  - f) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce

- ostatným nájomcom výkon ich práv;
- g) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla;
  - h) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú;
  - i) nahlásiť prenajímateľovi osoby, ktoré s nájomcov bývajú v predmete nájmu ako aj každú zmenu s tým súvisiacu do 3 dní od vzniku zmeny,
  - j) nahlásiť prenajímateľovi osoby, ktoré sa budú v predmete nájmu zdržiavať dlhšie ako 7 dní a nie sú osobami podľa písm. i) tohto bodu zmluvy;
  - k) uhrádzať platby podľa tejto zmluvy riadne a včas,
  - l) v celom objekte nájomného domu je zákaz fajčenia a vodenia a chovania živých zvierat
  - m) umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do predmetu nájmu zamestnancom ministerstva (MDaV SR), obecného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
  - n) spoločenských priestoroch je zakázané skladovať akýkoľvek materiál, napr. papier, kartón, bedničky a iné ....
  - o) nájomca je povinný si obstarat' smetnú nádobu a zaplatiť za odpad v bytovom dome
  - p) pri poruche kanalizácie z viny nájomníkov je nájomca povinný uhradiť 1/8 za opravu kanalizácie . Do kanalizácie je zakázané vhadzovať nevhodné predmety ako napr. vlhčené obrúsky, hygienické vložky, handry, a pod.
  - q) nájomca je povinný dodržiavať nočný kľud a nerušiť ostatných nájomníkov
4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
5. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v predmete nájmu.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať kľúče od bytu a budovy tretej osobe.
7. Nájomca zodpovedá za škodu ktorá vznikne prenajímateľovi porušením jeho povinností.

## **čl. VI. Trvanie nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom dojednaný v zmluve zaniká:
  - a) uplynutím doby nájmu ak nedôjde k jeho predĺženiu za podmienok uvedených v tejto zmluve;
  - b) dohodou zmluvných strán;
  - c) výpoveďou z dôvodov uvedených v tejto zmluve alebo zákone (§711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník);
  - d) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve alebo v zákone.
2. V prípade výpovede tejto zmluvy je výpovedná lehota trojmesačná a je rovnaká pre obe zmluvné strany a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. V prípade odstúpenia od zmluvy nastávajú účinky odstúpenia od zmluvy dňom doručenia druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu z dôvodu ak nájomca poruší svoje



povinnosti uvedené v čl. IV. bod 4. tejto zmluvy, čl. V. bod. 3 a 4. tejto zmluvy.

5. Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu z dôvodov ak prenajímateľ poruší svoje povinnosti uvedené v čl. V. bod 1. a 2. tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy z dôvodu ak nájomca poruší svoje povinnosti uvedené v čl. IV. bod 4. tejto zmluvy o viac ako 20 dní, a v čl. V. bod. 5 a 7. tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany sa dohodli a berú na vedomie, že v prípade ukončenia tejto zmluvy, a to ktorýmkoľvek spôsobom nájomcovi nevzniká nárok na bytovú náhradu.
8. Nájom je možné nájomcovi opakovaním predĺžiť o rovnakú dobu nájmu ako je uvedené v tejto zmluve a to za nasledovný podmienok, ktoré musia byť splnené kumulatívne:
  - a) nájomca písomne požiada prenajímateľa o predĺženie nájmu najneskôr 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu;
  - b) nájomca nemá vlastný byt alebo inú nehnuteľnosť spôsobilú na trvalé bývanie na území obce Košúty;
  - c) nie je dôvod na vypovedanie nájmu zo strany prenajímateľa;
  - d) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájmom a spĺňa podmienky nájmu ŠFRB.
9. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu ku dňu skončenia nájmu. V prípade nesplnenia povinnosti odovzdať alebo vypratať byt bude prenajímateľ oprávnený vstúpiť za prítomnosti dvoch svedkov do bytu a zaistiť jeho vypratanie na náklady, nebezpečenstvo a riziko nájomcu. Akýkoľvek majetok (hnutelné veci) umiestnené v byte bude prenajímateľ oprávnený protokolárne spísať, uložiť a následne zadržať na náklady, nebezpečenstvo a riziko nájomcu vo svojom sklade a/alebo v sklade tretej osoby, a to až do úplného vyrovnania zabezpečených peňažných zmluvných záväzkov nájomcu (vrátane všetkých nákladov spojených s vyprataním bytu a skladovaním hnutelných vecí z nich prenajímateľom vyprataných) alebo do poskytnutia dostatočnej zábezpeky nájomcom alebo tretím subjektom akceptovaným zo strany prenajímateľa. V prípade, že sa prenajímateľ rozhodne uložiť vypratané hnutelné veci vo svojom sklade, nájomca mu bude povinný zaplatiť skladné vo výške 100,- eur za každý, i začatý deň skladovania takého majetku.

## **čl. VII.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť túto zmluvu len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. Prílohou tejto zmluvy je :
  - a) Príloha č. 1 Zoznam drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním
  - b) Príloha č. 2 Zoznam členov domácnosti
3. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Košútoch, dňa 12.12.2022

V Košútoch, dňa 12.12.2022

---

Mgr.Zdenka Mačicová  
Starostka obce Košúty  
prenajímateľ

---

Richard Javor  
nájomca

## **Príloha č. 1 k Zmluva o nájme bytu č. C**

### **DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM**

#### A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, plúvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu-kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepádového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

#### B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

#### C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva,
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,
10. oprava, výmena dvierok,
11. oprava, výmena popolníka,

12. výmena dymových rúr a kolien,
13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
16. výmena sľudy,
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,
18. oprava ohrievačov vody.

#### D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prírodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

#### E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

#### F. Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

#### G. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

#### H. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.

#### I. Kovanie a zámky:

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

#### J. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

#### K. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

#### L. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

#### M. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.

Drobnými opravami sú aj opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené vyššie ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 6,64 eura. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.

**Príloha č. 2 k Zmluva o nájme bytu č. C**  
**ZOZNAM ČLENOV DOMÁCNOSTI**

Meno

dátum narodenia

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....
5. ....

# Zmluva o nájme bytu č. D

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník  
v znení neskorších predpisov

## Zmluvné strany:

**Prenajíateľ:** Obec Košúty  
925 09 Košúty č. 20  
zastúpená: Mgr. Zdenka Mačicová, starostka obce  
IČO: 00 306 045, DIČ: 2021153585  
Bankové spojenie: Prima banka a.s., pobočka Galanta  
č. účtu: SK 22 5600 0000 0011 1276 7008  
(ďalej len ako „prenajíateľ“)

a

**Nájomca:** Bc. Alžbeta Kyselová  
Košúty 501, 92509  
štátny občan: SR

(ďalej len ako „nájomca“)

uzatvárajú v súlade s §§ 633 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení  
neskorších predpisov túto zmluvu o nájme bytu:

## čl. I.

### Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom bytu č. D nachádzajúceho sa na 1.poschodí bytového domu so súp. číslom 700 na adrese: 925 09 Košúty, katastrálne územie Košúty, obec: Košúty, okres Galanta, zapísaného na LV č. 1441 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výške 2,- €/m<sup>2</sup>, pričom byt č. D je vo výmere 58,67 m<sup>2</sup> a pozostáva z predsiene 7,99 m<sup>2</sup>, kúpeľne 4,23 m<sup>2</sup>, WC 1,82 m<sup>2</sup>, kuchyne 10,17 m<sup>2</sup>, obývacej izby 17,81 m<sup>2</sup>, a komory 2,37 m<sup>2</sup> (ďalej ako „predmet nájmu“ alebo „byt“).

## čl. II.

### Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu byt uvedený v čl. I bod 1. tejto zmluvy za účelom obývania tohto bytu.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve o nájme bytu (ďalej ako „zmluva“) a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

## čl. III.

### Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na jeden rok odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy, t. j. od 01.01.2023 do 31.12.2024, pričom dňom 01.01.2023 je nájomca oprávnený užívať predmet nájmu.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou bytu a podpísaním odovzdávacieho protokolu, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
3. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi od vchodových dverí do budovy a do chodby 1-1 ks kľúčov a od bytu 2ks kľúčov.

#### **čl. IV. Nájomné a zálohové platby**

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu – nájomné vo výške 137,65 € mesačne. Nájomca je povinný popri nájomnom prenajímateľovi uhradiť aj platby do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 28,22,- € mesačne a na platbu do rezervného fondu vo výške 0,- € mesačne, t. j. nájomca je povinný popri nájomnom uhrádzať prenajímateľovi aj platby do fondu prevádzky, údržby a opráv a do rezervného fondu vo výške uvedenej v tejto vete.
2. Zároveň sa prenajímateľ a nájomca dohodli na zábezpeke vo výške šiestich platieb nájomného uvedených v bode 1. tohto článku zmluvy, t. j. na zábezpeke vo výške 825,90 €. Zábezpeka je splatná pred uzatvorením tejto zmluvy, pričom doklad o úhrade tejto sumy je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi najneskôr pri podpise tejto zmluvy a tvorí prílohu tejto zmluvy. Účelom poskytnutej zábezpeky je zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv a platieb do rezervného fondu ako aj zabezpečenie úhrady prípadných škôd spôsobených nájomcom. Poskytnutú zábezpeku alebo jej nepoužitú časť prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní po zániku zmluvného vzťahu vo výške zostatku rozdielu medzi zaplatenou zábezpekou a pohľadávkami prenajímateľa vzniknutými z nájmu bytu. Nájomca sa zaväzuje zloženie zábezpeky doplniť do 10 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľa o vyčerpaní zábezpeky alebo jej časti zo strany prenajímateľa podľa tejto Zmluvy. Nesplnenie si povinnosti nájomcom podľa predchádzajúcej vety je považované za hrubé porušenie nájomnej zmluvy.
3. V nájomnom – v platbách do fondu prevádzky, údržby a opráv a platbách do rezervného fondu uvedených v bode 1. tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (energie), ktoré budú nájomcom uhrádzané nasledovne:
  - a) Ostatné plnenia (energie) dodávané nájomcovi prostredníctvom prenajímateľa, t. j. vodné, stočné budú nájomcom uhrádzané zálohovo a to v mesačných platbách vo výške 10- €. Vyúčtovanie zálohových platieb sa uskutoční raz za rok. Rozdiel vo vyúčtovaní uhradí povinná strana druhej zmluvnej strane do 15 dní od oboznámenia sa druhej zmluvnej strany s vyúčtovaním.
4. Nájomné, platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, platby do rezervného fondu ako aj zálohové platby na energie sú splatné za príslušný kalendárny mesiac vopred a to najneskôr do 15 dňa príslušného kalendárneho mesiaca i bez doručenia faktúry. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady platby na bankový účet prenajímateľa. Prvé nájomné, platba do fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj zálohové platby platí nájomca za mesiac 01/2023 a je splatné do 15 dňa mesiaca.



5. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, platby do rezervného fondu alebo zálohovej platby za energie, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné, platby do fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj platby do rezervného fondu o príslušnou inštitúciou oficiálne priznanú mieru inflácie, ako aj v prípadoch ak sa zmenia právne predpisy, dôjde rozhodnutie cenových orgánov ako aj v prípade ďalších skutočností, ktoré majú vplyv a súvisia s výpočtom nájomného a odplaty za užívanie spoločných priestorov, a to od kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci kedy k takejto skutočnosti došlo. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku zálohových platieb za energie v prípadoch ak dôjde k zvýšeniu ceny energie príslušným dodávateľom, ako aj v prípade ak nájomcom uhrádzané zálohové platby sú o minimálne o 10% nižšie ako je cena skutočne odobratého množstva energií nájomcom, a to tak, aby výška zálohových platieb približne zodpovedala skutočnej spotrebe energií.

## **čl. V.**

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

1. Prenajímateľ je povinný:
  - a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel;
  - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
  - a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte počas trvania tejto nájomnej zmluvy len na základe predchádzajúceho oznámenia týchto zmien nájomcovi a po odsúhlasení termínu a trvania týchto úprav nájomcom, pričom nájomca je oprávnený súhlas odoprieť len zo závažných dôvodov;
  - b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať vstup do predmetu nájmu, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.
3. Nájomca je povinný:
  - a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa;
  - b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou;
  - c) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa;
  - d) uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu;
  - e) povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu;
  - f) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv;
  - g) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má

- znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla;
- h) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú;
  - i) nahlásiť prenajímateľovi osoby, ktoré s nájomcov bývajú v predmete nájmu ako aj každú zmenu s tým súvisiacu do 3 dní od vzniku zmeny,
  - j) nahlásiť prenajímateľovi osoby, ktoré sa budú v predmete nájmu zdržiavať dlhšie ako 7 dní a nie sú osobami podľa písm. i) tohto bodu zmluvy;
  - k) uhrádzať platby podľa tejto zmluvy riadne a včas,
  - l) v celom objekte nájomného domu je zákaz fajčenia a vodenia a chovania živých zvierat
  - m) umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do predmetu nájmu zamestnancom ministerstva (MDaV SR), obecného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
  - n) spoločenských priestoroch je zakázané skladovať akýkoľvek materiál, napr. papier, kartón, bedničky a iné ....
  - o) nájomca je povinný si obstarat' smetnú nádobu a zaplatiť za odpad v bytovom dome
  - p) pri poruche kanalizácie z viny nájomníkov je nájomca povinný uhradiť 1/8 za opravu kanalizácie . Do kanalizácie je zakázané vhadzovať nevhodné predmety ako napr. vlhčené obrúsky, hygienické vložky, handry, a pod.
  - q) nájomca je povinný dodržiavať nočný kl'ud a nerušiť ostatných nájomníkov
4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
5. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v predmete nájmu.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať kľúče od bytu a budovy tretej osobe.
7. Nájomca zodpovedá za škodu ktorá vznikne prenajímateľovi porušením jeho povinností.

## **čl. VI. Trvanie nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom dojednaný v zmluve zaniká:
- a) uplynutím doby nájmu ak nedôjde k jeho predĺženiu za podmienok uvedených v tejto zmluve;
  - b) dohodou zmluvných strán;
  - c) výpoveďou z dôvodov uvedených v tejto zmluve alebo zákone (§711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník);
  - d) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve alebo v zákone.
2. V prípade výpovede tejto zmluvy je výpovedná lehota trojmesačná a je rovnaká pre obe zmluvné strany a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. V prípade odstúpenia od zmluvy nastávajú účinky odstúpenia od zmluvy dňom doručenia druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu z dôvodu ak nájomca poruší svoje povinnosti uvedené v čl. IV. bod 4. tejto zmluvy, čl. V. bod. 3 a 4. tejto zmluvy.

5. Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu z dôvodov ak prenajímateľ poruší svoje povinnosti uvedené v čl. V. bod 1. a 2. tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy z dôvodu ak nájomca poruší svoje povinnosti uvedené v čl. IV. bod 4. tejto zmluvy o viac ako 20 dní, a v čl. V. bod. 5 a 7. tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany sa dohodli a berú na vedomie, že v prípade ukončenia tejto zmluvy, a to ktorýmkoľvek spôsobom nájomcovi nevzniká nárok na bytovú náhradu.
8. Nájom je možné nájomcovi opakovaním predĺžiť o rovnakú dobu nájmu ako je uvedené v tejto zmluve a to za nasledovných podmienok, ktoré musia byť splnené kumulatívne:
  - a) nájomca písomne požiada prenajímateľa o predĺženie nájmu najneskôr 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu;
  - b) nájomca nemá vlastný byt alebo inú nehnuteľnosť spôsobilú na trvalé bývanie na území obce Košúty;
  - c) nie je dôvod na vypovedanie nájmu zo strany prenajímateľa;
  - d) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájmom a spĺňa podmienky nájmu ŠFRB.
9. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu ku dňu skončenia nájmu. V prípade nesplnenia povinnosti odovzdať alebo vypratať byt bude prenajímateľ oprávnený vstúpiť za prítomnosti dvoch svedkov do bytu a zaistiť jeho vypratanie na náklady, nebezpečenstvo a riziko nájomcu. Akýkoľvek majetok (hnutel'né veci) umiestnené v byte bude prenajímateľ oprávnený protokolárne spísať, uložiť a následne zadržať na náklady, nebezpečenstvo a riziko nájomcu vo svojom sklade a/alebo v sklade tretej osoby, a to až do úplného vyrovnania zabezpečených peňažných zmluvných záväzkov nájomcu (vrátane všetkých nákladov spojených s vyprataním bytu a skladovaním hnutel'ných vecí z nich prenajímateľom vyprataných) alebo do poskytnutia dostatočnej zábezpeky nájomcom alebo tretím subjektom akceptovaným zo strany prenajímateľa. V prípade, že sa prenajímateľ rozhodne uložiť vypratane hnutel'né veci vo svojom sklade, nájomca mu bude povinný zaplatiť skladné vo výške 100,- eur za každý, i začatý deň skladovania takého majetku.

## **čl. VII. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť túto zmluvu len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. Prílohou tejto zmluvy je :
  - a) Príloha č. 1 Zoznam drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním
  - b) Príloha č. 2 Zoznam členov domácnosti
3. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Košútoch, dňa 12.12.2022

V Košútoch, dňa 12.12.2022

---

Mgr.Zdenka Mačicová  
starostka obce Košúty  
prenajímateľ

---

Bc. Alžbeta Kyselová  
Nájomca

## **Príloha č. 1 k Zmluva o nájme bytu č. D**

### **DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM**

#### A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu-kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepádového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

#### B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

#### C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva,
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,
10. oprava, výmena dvierok,

11. oprava, výmena popolníka,
12. výmena dymových rúr a kolien,
13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
16. výmena sľudy,
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,
18. oprava ohrievačov vody.

#### D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prívodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

#### E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

#### F. Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

#### G. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

#### H. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.

#### I. Kovanie a zámky:

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

#### J. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena častí obloženia okenných parapetov.

#### K. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

#### L. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

#### M. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.

Drobnými opravami sú aj opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené vyššie ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 6,64 eura. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.

**Príloha č. 2 k Zmluva o nájme bytu č. D**  
**ZOZNAM ČLENOV DOMÁCNOSTI**

Meno

dátum narodenia

1. ....

2. ....

3. ....

4. ....

5. ....



# Zmluva o nájme bytu č. E

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník  
v znení neskorších predpisov

## Zmluvné strany:

**Prenajíateľ:** Obec Košúty  
925 09 Košúty č. 20  
zastúpená: Mgr. Zdenka Mačicová, starostka obce  
IČO: 00 306 045, DIČ: 2021153585  
Bankové spojenie: Prima banka a.s., pobočka Galanta  
č. účtu: SK 22 5600 0000 0011 1276 7008

(ďalej len ako „prenajíateľ“)

a

**Nájomca:** Škorvánek Peter  
Košúty 101, 925 09  
štátny občan: SR

(ďalej len ako „nájomca“)

uzatvárajú v súlade s §§ 633 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme bytu:

## čl. I.

### Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom bytu č. E nachádzajúceho sa na 1. poschodí bytového domu so súp. číslom 700 na adrese: 925 09 Košúty, katastrálne územie Košúty, obec: Košúty, okres Galanta, zapísaného na LV č. 1441 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výške 2,- €/m<sup>2</sup>, pričom byt č. E je vo výmere 22,36 m<sup>2</sup> a pozostáva z predsiene 2,25 m<sup>2</sup>, kúpeľne 2,27 m<sup>2</sup>, WC 1,54 m<sup>2</sup>, izby 16,30 m<sup>2</sup> (ďalej ako „predmet nájmu“ alebo „byt“).

## čl. II.

### Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu byt uvedený v čl. I bod 1. tejto zmluvy za účelom obývania tohto bytu.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve o nájme bytu (ďalej ako „zmluva“) a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

## čl. III.

## **Doba nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na jeden rok od dňa uzatvorenia tejto zmluvy, t. j. od 01.01.2023 do 31.12.2024, pričom dňom 01.01.2023 je nájomca oprávnený užívať predmet nájmu.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou bytu a podpísaním odovzdávacieho protokolu, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
3. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi od vchodových dverí do budovy a do chodby 1-1 ks kľúčov a od bytu 2 ks kľúčov.

## **čl. IV.**

### **Nájomné a zálohové platby**

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu – nájomné vo výške 65,03 € mesačne. Nájomca je povinný popri nájomnom prenajímateľovi uhradiť aj platby do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 13,33 € mesačne a na platbu do rezervného fondu vo výške 0,- € mesačne, t. j. nájomca je povinný popri nájomnom uhrádzať prenajímateľovi aj platby do fondu prevádzky, údržby a opráv a do rezervného fondu vo výške uvedenej v tejto vete.
2. Zároveň sa prenajímateľ a nájomca dohodli na zábezpeke vo výške šiestich platieb nájomného uvedených v bode 1. tohto článku zmluvy, t. j. na zábezpeke vo výške 390,18,- €. Zábezpeka je splatná pred uzatvorením tejto zmluvy, pričom doklad o úhrade tejto sumy je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi najneskôr pri podpise tejto zmluvy a tvorí prílohu tejto zmluvy. Účelom poskytnutej zábezpeky je zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv a platieb do rezervného fondu ako aj zabezpečenie úhrady prípadných škôd spôsobených nájomcom. Poskytnutú zábezpeku alebo jej nepoužitú časť prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní po zániku zmluvného vzťahu vo výške zostatku rozdielu medzi zaplatenou zábezpekou a pohľadávkami prenajímateľa vzniknutými z nájmu bytu. Nájomca sa zaväzuje zloženú zábezpeku doplniť do 10 dní od dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľa o vyčerpaní zábezpeky alebo jej časti zo strany prenajímateľa podľa tejto Zmluvy. Nesplnenie si povinnosti nájomcom podľa predchádzajúcej vety je považované za hrubé porušenie nájomnej zmluvy.
3. V nájomnom – v platbách do fondu prevádzky, údržby a opráv a platbách do rezervného fondu uvedených v bode 1. tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (energie), ktoré budú nájomcom uhrádzané nasledovne:
  - a) Ostatné plnenia (energie) dodávané nájomcovi prostredníctvom prenajímateľa, t. j. vodné, stočné budú nájomcom uhrádzané zálohovo a to v mesačných platbách vo výške 20,- €. Vyúčtovanie zálohových platieb sa uskutoční raz za rok. Rozdiel vo vyúčtovaní uhradí povinná strana druhej zmluvnej strane do 15 dní od oboznámenia sa druhej zmluvnej strany s vyúčtovaním.
4. Nájomné, platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, platby do rezervného fondu ako aj zálohové platby na energie sú splatné za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do 15 dňa príslušného kalendárneho mesiaca i bez doručenia faktúry. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady platby na bankový účet prenajímateľa . Prvé nájomné, platba do fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj zálohové platby platí

nájomca za mesiac 01/2023 a je splatné do 15 dňa mesiaca.

5. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, platby do rezervného fondu alebo zálohovej platby za energie, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné, platby do fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj platby do rezervného fondu o príslušnou inštitúciou oficiálne priznanú mieru inflácie, ako aj v prípadoch ak sa menia právne predpisy, dôjde rozhodnutie cenových orgánov ako aj v prípade ďalších skutočností, ktoré majú vplyv a súvisia s výpočtom nájomného a odplaty za užívanie spoločných priestorov, a to od kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci kedy k takejto skutočnosti došlo. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku zálohových platieb za energie v prípadoch ak dôjde k zvýšeniu ceny energie príslušným dodávateľom, ako aj v prípade ak nájomcom uhrádzané zálohové platby sú o minimálne o 10% nižšie ako je cena skutočne odobratého množstva energií nájomcom, a to tak, aby výška zálohových platieb približne zodpovedala skutočnej spotrebe energií.

## **čl. V.**

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

1. Prenajímateľ je povinný:
  - a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel;
  - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
  - a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte počas trvania tejto nájomnej zmluvy len na základe predchádzajúceho oznámenia týchto zmien nájomcovi a po odsúhlasení termínu a trvania týchto úprav nájomcom, pričom nájomca je oprávnený súhlas odoprieť len zo závažných dôvodov;
  - b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať vstup do predmetu nájmu, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.
3. Nájomca je povinný:
  - a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa;
  - b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou;
  - c) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa;
  - d) uhrádzať drobné opravy v byte podľa prílohy č.1 súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozorení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu;
  - e) povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu;
  - f) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce

- ostatným nájomcom výkon ich práv;
- g) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla;
  - h) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú;
  - i) nahlásiť prenajímateľovi osoby, ktoré s nájomcom bývajú v predmete nájmu ako aj každú zmenu s tým súvisiacu do 3 dní od vzniku zmeny,
  - j) nahlásiť prenajímateľovi osoby, ktoré sa budú v predmete nájmu zdržiavať dlhšie ako 7 dní a nie sú osobami podľa písm. i) tohto bodu zmluvy;
  - k) uhrádzať platby podľa tejto zmluvy riadne a včas,
  - l) umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do predmetu nájmu zamestnancom ministerstva (MDaV SR), obecného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
  - m) v byte je zakázané chovanie a držanie zvierat
  - n) v spoločenských priestoroch je zakázané skladovať akýkoľvek materiál, napr. papier, kartón, bedničky a iné ....
  - o) nájomca je povinný si obstarat' smetnú nádobu a zaplatiť za odpad v bytovke
  - p) pri poruche kanalizácie z viny nájomníkov je nájomca povinný uhradiť 1/8 za opravu kanalizácie . Do kanalizácie je zakázané vhadzovať nevhodné predmety ako napr. vlhčené obrúsky, hygienické vložky, handry, a pod.
  - q) nájomca je povinný dodržiavať nočný kľud a nerušiť ostatných nájomníkov
4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
5. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v predmete nájmu.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať kľúče od bytu a budovy tretej osobe.
7. Nájomca zodpovedá za škodu ktorá vznikne prenajímateľovi porušením jeho povinností.

## **čl. VI. Trvanie nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom dojednaný v zmluve zaniká:
  - a) uplynutím doby nájmu ak nedôjde k jeho predĺženiu za podmienok uvedených v tejto zmluve;
  - b) dohodou zmluvných strán;
  - c) výpoveďou z dôvodov uvedených v tejto zmluve alebo zákone (§711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník);
  - d) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve alebo v zákone.
2. V prípade výpovede tejto zmluvy je výpovedná lehota trojmesačná a je rovnaká pre obe zmluvné strany a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. V prípade odstúpenia od zmluvy nastávajú účinky odstúpenia od zmluvy dňom doručenia druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu z dôvodu ak nájomca poruší svoje povinnosti uvedené v čl. IV. bod 4. tejto zmluvy, čl. V. bod. 3 a 4. tejto zmluvy.

5. Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu z dôvodov ak prenajímateľ poruší svoje povinnosti uvedené v čl. V. bod 1. a 2. tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy z dôvodu ak nájomca poruší svoje povinnosti uvedené v čl. IV. bod 4. tejto zmluvy o viac ako 20 dní, a v čl. V. bod. 5 a 7. tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany sa dohodli a berú na vedomie, že v prípade ukončenia tejto zmluvy, a to ktorýmkoľvek spôsobom nájomcovi nevzniká nárok na bytovú náhradu.
8. Nájom je možné nájomcovi opakovaním predĺžiť o rovnakú dobu nájmu ako je uvedené v tejto zmluve a to za nasledovných podmienok, ktoré musia byť splnené kumulatívne:
  - a) nájomca písomne požiada prenajímateľa o predĺženie nájmu najneskôr 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu;
  - b) nájomca nemá vlastný byt alebo inú nehnuteľnosť spôsobilú na trvalé bývanie na území obce Košúty;
  - c) nie je dôvod na vypovedanie nájmu zo strany prenajímateľa;
  - d) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájmom a spĺňa podmienky nájmu ŠFRB.
9. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu ku dňu skončenia nájmu. V prípade nesplnenia povinnosti odovzdať alebo vypratať byt bude prenajímateľ oprávnený vstúpiť za prítomnosti dvoch svedkov do bytu a zaistiť jeho vypratanie na náklady, nebezpečenstvo a riziko nájomcu. Akýkoľvek majetok (hnutel'né veci) umiestnené v byte bude prenajímateľ oprávnený protokolárne spísať, uložiť a následne zadržať na náklady, nebezpečenstvo a riziko nájomcu vo svojom sklade a/alebo v sklade tretej osoby, a to až do úplného vyrovnania zabezpečených peňažných zmluvných záväzkov nájomcu (vrátane všetkých nákladov spojených s vyprataním bytu a skladovaním hnutel'ných vecí z nich prenajímateľom vyprataných) alebo do poskytnutia dostatočnej zábezpeky nájomcom alebo tretím subjektom akceptovaným zo strany prenajímateľa. V prípade, že sa prenajímateľ rozhodne uložiť vypratane hnutel'né veci vo svojom sklade, nájomca mu bude povinný zaplatiť skladné vo výške 100,- eur za každý, i začatý deň skladovania takého majetku.

## **čl. VII. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť túto zmluvu len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. Prílohou tejto zmluvy je :
  - a) Príloha č. 1 Drobné opravy
  - b) Príloha č. 2 Zoznam členov domácnosti
3. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Košútoch, dňa 12.12.2022

V Košútoch, dňa 12.12.2022

---

Mgr.Zdenka Mačicová  
Starostka obce Košúty  
prenajímateľ

---

Peter Škorvánek  
nájomca

## **Príloha č. 1 k Zmluva o nájme bytu č. E**

### **DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM**

#### A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu-kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepadového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

#### B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

#### C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva,
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,

10. oprava, výmena dvierok,
11. oprava, výmena popolníka,
12. výmena dymových rúr a kolien,
13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
16. výmena sľudy,
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,
18. oprava ohrievačov vody.

#### D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prívodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiakov od plynomeru k spotrebičom.

#### E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

#### F. Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

#### G. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

#### H. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.



#### I. Kovanie a zámky:

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

#### J. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

#### K. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

#### L. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

#### M. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.

Drobnými opravami sú aj opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené vyššie ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 6,64 eura. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.

**Príloha č. 2 k Zmluva o nájme bytu č. E**  
**ZOZNAM ČLENOV DOMÁCNOSTI**

Meno

dátum narodenia

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....
5. ....

# Zmluva o nájme bytu č. F

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník  
v znení neskorších predpisov

## Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:** Obec Košúty  
925 09 Košúty č. 20  
zastúpená: Mgr. Zdenka Mačicová, starostka obce  
IČO: 00 306 045, DIČ: 2021153585  
Bankové spojenie: Prima banka a.s., pobočka Galanta  
č. účtu: SK 22 5600 0000 0011 1276 7008

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** Juraj Hanko  
Košúty 334, 925 09  
štátny občan: SR

(ďalej len ako „nájomca“)

uzatvárajú v súlade s §§ 633 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme bytu:

## čl. I.

### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytu č. F nachádzajúceho sa na 2.poschodí bytového domu so súp. číslom 700 na adrese: 925 09 Košúty, katastrálne územie Košúty, obec: Košúty, okres Galanta, zapísaného na LV č. 1441 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výške 2,- €/m<sup>2</sup>, pričom byt č. F je vo výmere 72,54 m<sup>2</sup> a pozostáva z predsiene 10,54 m<sup>2</sup>, kúpeľne 4,20 m<sup>2</sup>, WC 1,82 m<sup>2</sup>, kuchyne 10,17 m<sup>2</sup>, obývacia izba 17,81 m<sup>2</sup>, komora 3,32 m<sup>2</sup> (ďalej ako „predmet nájmu“ alebo „byt“).

## čl. II.

### Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu byt uvedený v čl. I bod 1. tejto zmluvy za účelom obývania tohto bytu.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve o nájme bytu (ďalej ako „zmluva“) a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

## čl. III.

## **Doba nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na jeden rok odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy, t. j. od 01.01.2023 do 31.12.2024, pričom dňom 01.01.2023 je nájomca oprávnený užívať predmet nájmu.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou bytu a podpísaním odovzdávacieho protokolu, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
3. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi od vchodových dverí do budovy a do chodby 1-1 ks kľúčov a od bytu 2 ks kľúčov.

## **čl. IV.**

### **Nájomné a zálohové platby**

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu – nájomné vo výške 165,39 € mesačne. Nájomca je povinný popri nájomnom prenajímateľovi uhradiť aj platby do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 33,90,- € mesačne a na platbu do rezervného fondu vo výške 0,- € mesačne, t. j. nájomca je povinný popri nájomnom uhrádzať prenajímateľovi aj platby do fondu prevádzky, údržby a opráv a do rezervného fondu vo výške uvedenej v tejto vete.
2. Zároveň sa prenajímateľ a nájomca dohodli na zábezpeke vo výške šiestich platieb nájomného uvedených v bode 1. tohto článku zmluvy, t. j. na zábezpeke vo výške 992,36,- €. Zábezpeka je splatná pred uzatvorením tejto zmluvy, pričom doklad o úhrade tejto sumy je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi najneskôr pri podpise tejto zmluvy a tvorí prílohu tejto zmluvy. Účelom poskytnutej zábezpeky je zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv a platieb do rezervného fondu ako aj zabezpečenie úhrady prípadných škôd spôsobených nájomcom. Poskytnutú zábezpeku alebo jej nepoužitú časť prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní po zániku zmluvného vzťahu vo výške zostatku rozdielu medzi zaplatenou zábezpekou a pohľadávkami prenajímateľa vzniknutými z nájmu bytu. Nájomca sa zaväzuje zloženú zábezpeku doplniť do 10 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľa o vyčerpaní zábezpeky alebo jej časti zo strany prenajímateľa podľa tejto Zmluvy. Nesplnenie si povinnosti nájomcom podľa predchádzajúcej vety je považované za hrubé porušenie nájomnej zmluvy.
3. V nájomnom – v platbách do fondu prevádzky, údržby a opráv a platbách do rezervného fondu uvedených v bode 1. tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (energie), ktoré budú nájomcom uhrádzané nasledovne:
  - a) Ostatné plnenia (energie) dodávané nájomcovi prostredníctvom prenajímateľa, t. j. vodné, stočné budú nájomcom uhrádzané zálohovo a to v mesačných platbách vo výške 20,- €. Vyúčtovanie zálohových platieb sa uskutoční raz za rok. Rozdiel vo vyúčtovaní uhradí povinná strana druhej zmluvnej strane do 15 dní od oboznámenia sa druhej zmluvnej strany s vyúčtovaním.
4. Nájomné, platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, platby do rezervného fondu ako aj zálohové platby na energie sú splatné za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do 15 dňa príslušného kalendárneho mesiaca i bez doručenia faktúry. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady platby na bankový účet prenajímateľa. Prvé nájomné, platba do fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj zálohové platby platí nájomca za

mesiac 01/2023 a je splatné do 15 dňa mesiaca.

5. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, platby do rezervného fondu alebo zálohovej platby za energie, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné, platby do fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj platby do rezervného fondu o príslušnou inštitúciou oficiálne priznanú mieru inflácie, ako aj v prípadoch ak sa zmenia právne predpisy, dôjde rozhodnutie cenových orgánov ako aj v prípade ďalších skutočností, ktoré majú vplyv a súvisia s výpočtom nájomného a odplaty za užívanie spoločných priestorov, a to od kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci kedy k takejto skutočnosti došlo. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku zálohových platieb za energie v prípadoch ak dôjde k zvýšeniu ceny energie príslušným dodávateľom, ako aj v prípade ak nájomcom uhrádzané zálohové platby sú o minimálne o 10% nižšie ako je cena skutočne odobratého množstva energií nájomcom, a to tak, aby výška zálohových platieb približne zodpovedala skutočnej spotrebe energií.

## **čl. V.**

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

1. Prenajímateľ je povinný:
  - a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel;
  - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
  - a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte počas trvania tejto nájomnej zmluvy len na základe predchádzajúceho oznámenia týchto zmien nájomcovi a po odsúhlasení termínu a trvania týchto úprav nájomcom, pričom nájomca je oprávnený súhlas odoprieť len zo závažných dôvodov;
  - b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať vstup do predmetu nájmu, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.
3. Nájomca je povinný:
  - a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa;
  - b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou;
  - c) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa;
  - d) uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu;
  - e) povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu;
  - f) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce

- ostatným nájomcom výkon ich práv;
- g) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla;
  - h) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú;
  - i) nahlásiť prenajímateľovi osoby, ktoré s nájomcov bývajú v predmete nájmu ako aj každú zmenu s tým súvisiacu do 3 dní od vzniku zmeny,
  - j) nahlásiť prenajímateľovi osoby, ktoré sa budú v predmete nájmu zdržiavať dlhšie ako 7 dní a nie sú osobami podľa písm. i) tohto bodu zmluvy;
  - k) uhrádzať platby podľa tejto zmluvy riadne a včas,
  - l) v celom objekte nájomného domu je zákaz fajčenia a vodenia a chovania živých zvierat
  - m) umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do predmetu nájmu zamestnancom ministerstva (MDaV SR), obecného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
  - n) spoločenských priestoroch je zakázané skladovať akýkoľvek materiál, napr. papier, kartón, bedničky a iné ....
  - o) nájomca je povinný si obstarat' smetnú nádobu a zaplatiť za odpad v bytovom dome
  - p) pri poruche kanalizácie z viny nájomníkov je nájomca povinný uhradiť 1/8 za opravu kanalizácie . Do kanalizácie je zakázané vhadzovať nevhodné predmety ako napr. vlhčené obrúsky, hygienické vložky, handry, a pod.
  - q) nájomca je povinný dodržiavať nočný klud a nerušiť ostatných nájomníkov
4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
5. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v predmete nájmu.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať kľúče od bytu a budovy tretej osobe.
7. Nájomca zodpovedá za škodu ktorá vznikne prenajímateľovi porušením jeho povinností.

## **čl. VI. Trvanie nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom dojednaný v zmluve zaniká:
  - a) uplynutím doby nájmu ak nedôjde k jeho predĺženiu za podmienok uvedených v tejto zmluve;
  - b) dohodou zmluvných strán;
  - c) výpoveďou z dôvodov uvedených v tejto zmluve alebo zákone (§711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník);
  - d) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve alebo v zákone.
2. V prípade výpovede tejto zmluvy je výpovedná lehota trojmesačná a je rovnaká pre obe zmluvné strany a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. V prípade odstúpenia od zmluvy nastávajú účinky odstúpenia od zmluvy dňom doručenia druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu z dôvodu ak nájomca poruší svoje

povinnosti uvedené v čl. IV. bod 4. tejto zmluvy, čl. V. bod. 3 a 4. tejto zmluvy.

5. Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu z dôvodov ak prenajímateľ poruší svoje povinnosti uvedené v čl. V. bod 1. a 2. tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy z dôvodu ak nájomca poruší svoje povinnosti uvedené v čl. IV. bod 4. tejto zmluvy o viac ako 20 dní, a v čl. V. bod. 5 a 7. tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany sa dohodli a berú na vedomie, že v prípade ukončenia tejto zmluvy, a to ktorýmkoľvek spôsobom nájomcovi nevzniká nárok na bytovú náhradu.
8. Nájom je možné nájomcovi opakovanie predĺžiť o rovnakú dobu nájmu ako je uvedené v tejto zmluve a to za nasledovných podmienok, ktoré musia byť splnené kumulatívne:
  - a) nájomca písomne požiada prenajímateľa o predĺženie nájmu najneskôr 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu;
  - b) nájomca nemá vlastný byt alebo inú nehnuteľnosť spôsobilú na trvalé bývanie na území obce Košúty;
  - c) nie je dôvod na vypovedanie nájmu zo strany prenajímateľa;
  - d) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájmom a splnením podmienok nájmu ŠFRB.
9. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu ku dňu skončenia nájmu. V prípade nesplnenia povinnosti odovzdať alebo vypratať byt bude prenajímateľ oprávnený vstúpiť za prítomnosti dvoch svedkov do bytu a zaistiť jeho vypratanie na náklady, nebezpečenstvo a riziko nájomcu. Akýkoľvek majetok (hnutel'né veci) umiestnené v byte bude prenajímateľ oprávnený protokolárne spísať, uložiť a následne zadržať na náklady, nebezpečenstvo a riziko nájomcu vo svojom sklade a/alebo v sklade tretej osoby, a to až do úplného vyrovnania zabezpečených peňažných zmluvných záväzkov nájomcu (vrátane všetkých nákladov spojených s vyprataním bytu a skladovaním hnutel'ných vecí z nich prenajímateľom vyprataných) alebo do poskytnutia dostatočnej zábezpeky nájomcom alebo tretím subjektom akceptovaným zo strany prenajímateľa. V prípade, že sa prenajímateľ rozhodne uložiť vypratané hnutel'né veci vo svojom sklade, nájomca mu bude povinný zaplatiť skladné vo výške 100,- eur za každý, i začatý deň skladovania takého majetku.

## **čl. VII.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť túto zmluvu len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. Prílohou tejto zmluvy je :
  - a) Príloha č. 1 Zoznam drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním
  - b) Príloha č. 2 Zoznam členov domácnosti
3. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Košútoch, dňa 12.12.2022

V Košútoch, dňa 12.12.2022

---

Mgr.Zdenka Mačicová  
Starostka obce Košúty  
prenajímateľ

---

Juraj Hanko  
Nájomca



## **Príloha č. 1 k Zmluva o nájme bytu č. F**

### **DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM**

#### A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu-kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepádového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

#### B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

#### C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva,
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,
10. oprava, výmena dvierok,

11. oprava, výmena popolníka,
12. výmena dymových rúr a kolien,
13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
16. výmena sľudy,
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,
18. oprava ohrievačov vody.

#### D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prírodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

#### E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

#### F. Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

#### G. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

#### H. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.

#### I. Kovanie a zámky:

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

#### J. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklenených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena častí obloženia okenných parapetov.

#### K. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

#### L. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

#### M. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.

Drobnými opravami sú aj opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené vyššie ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 6,64 eura. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.

**Príloha č. 2 k Zmluva o nájme bytu č. F**  
**ZOZNAM ČLENOV DOMÁCNOSTI**

Meno

dátum narodenia

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....
5. ....

# Zmluva o nájme bytu č. G

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník  
v znení neskorších predpisov

## Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:** Obec Košúty  
925 09 Košúty č. 20  
zastúpená: Mgr. Zdenka Mačicová, starostka obce  
IČO: 00 306 045, DIČ: 2021153585  
Bankové spojenie: Prima banka a.s., pobočka Galanta  
č. účtu: SK 22 5600 0000 0011 1276 7008

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** Zoltán Király  
Košúty 464, 925 09  
štátny občan: SR

(ďalej len ako „nájomca“)

uzatvárajú v súlade s §§ 633 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme bytu:

## čl. I.

### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytu č. G nachádzajúceho sa na 2.poschodí bytového domu so súp. číslom 700 na adrese: 925 09 Košúty, katastrálne územie Košúty, obec: Košúty, okres Galanta, zapísaného na LV č. 1441 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výške 2,- €/m<sup>2</sup>, pričom byt č. G je vo výmere 58,67 m<sup>2</sup> a pozostáva z predsiene 7,99 m<sup>2</sup>, kúpeľne 4,23 m<sup>2</sup>, WC 1,82 m<sup>2</sup>, kuchyne 10,17 m<sup>2</sup>, obývacej izby 17,81 m<sup>2</sup>, a komory 2,37 m<sup>2</sup> (ďalej ako „predmet nájmu“ alebo „byt“).

## čl. II.

### Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu byt uvedený v čl. I bod 1. tejto zmluvy za účelom obývania tohto bytu.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve o nájme bytu (ďalej ako „zmluva“) a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

## čl. III.

## **Doba nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na jeden rok odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy, t. j. od 01.01.2023 do 31.12.2024, pričom dňom 01.01.2023 je nájomca oprávnený užívať predmet nájmu.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou bytu a podpísaním odovzdávacieho protokolu, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
3. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi od vchodových dverí do budovy a do chodby 1-1 ks kľúčov a od bytu 2ks kľúčov.

## **čl. IV.**

### **Nájomné a zálohové platby**

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu – nájomné vo výške 137,65 € mesačne. Nájomca je povinný popri nájomnom prenajímateľovi uhradiť aj platby do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 28,22,- € mesačne a na platbu do rezervného fondu vo výške 0,- € mesačne, t. j. nájomca je povinný popri nájomnom uhrádzať prenajímateľovi aj platby do fondu prevádzky, údržby a opráv a do rezervného fondu vo výške uvedenej v tejto vete.
2. Zároveň sa prenajímateľ a nájomca dohodli na zábezpeke vo výške šiestich platieb nájomného uvedených v bode 1. tohto článku zmluvy, t. j. na zábezpeke vo výške 825,90 €. Zábezpeka je splatná pred uzatvorením tejto zmluvy, pričom doklad o úhrade tejto sumy je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi najneskôr pri podpise tejto zmluvy a tvorí prílohu tejto zmluvy. Účelom poskytnutej zábezpeky je zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv a platieb do rezervného fondu ako aj zabezpečenie úhrady prípadných škôd spôsobených nájomcom. Poskytnutú zábezpeku alebo jej nepoužitú časť prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní po zániku zmluvného vzťahu vo výške zostatku rozdielu medzi zaplatenou zábezpekou a pohľadávkami prenajímateľa vzniknutými z nájmu bytu. Nájomca sa zaväzuje zloženú zábezpeku doplniť do 10 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľa o vyčerpaní zábezpeky alebo jej časti zo strany prenajímateľa podľa tejto Zmluvy. Nesplnenie si povinnosti nájomcom podľa predchádzajúcej vety je považované za hrubé porušenie nájmovej zmluvy.
3. V nájomnom – v platbách do fondu prevádzky, údržby a opráv a platbách do rezervného fondu uvedených v bode 1. tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (energie), ktoré budú nájomcom uhrádzané nasledovne:
  - a) Ostatné plnenia (energie) dodávané nájomcovi prostredníctvom prenajímateľa, t. j. vodné, stočné budú nájomcom uhrádzané zálohovo a to v mesačných platbách vo výške 10,00- €. Vyúčtovanie zálohových platieb sa uskutoční raz za rok. Rozdiel vo vyúčtovaní uhradí povinná strana druhej zmluvnej strane do 15 dní od oboznámenia sa druhej zmluvnej strany s vyúčtovaním.
4. Nájomné, platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, platby do rezervného fondu ako aj zálohové platby na energie sú splatné za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do 15 dňa príslušného kalendárneho mesiaca i bez doručenia faktúry. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady platby na bankový účet prenajímateľa. Prvé nájomné, platba do fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj zálohové platby platí nájomca za

mesiac 01/2023 a je splatné do 15 dňa mesiaca.

5. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, platby do rezervného fondu alebo zálohovej platby za energie, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné, platby do fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj platby do rezervného fondu o príslušnou inštitúciou oficiálne priznanú mieru inflácie, ako aj v prípadoch ak sa zmenia právne predpisy, dôjde rozhodnutie cenových orgánov ako aj v prípade ďalších skutočností, ktoré majú vplyv a súvisia s výpočtom nájomného a odplaty za užívanie spoločných priestorov, a to od kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci kedy k takejto skutočnosti došlo. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku zálohových platieb za energie v prípadoch ak dôjde k zvýšeniu ceny energie príslušným dodávateľom, ako aj v prípade ak nájomcom uhrádzané zálohové platby sú o minimálne o 10% nižšie ako je cena skutočne odobratého množstva energií nájomcom, a to tak, aby výška zálohových platieb približne zodpovedala skutočnej spotrebe energií.

## **čl. V.**

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

1. Prenajímateľ je povinný:
  - a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel;
  - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
  - a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte počas trvania tejto nájomnej zmluvy len na základe predchádzajúceho oznámenia týchto zmien nájomcovi a po odsúhlasení termínu a trvania týchto úprav nájomcom, pričom nájomca je oprávnený súhlas odoprieť len zo závažných dôvodov;
  - b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať vstup do predmetu nájmu, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.
3. Nájomca je povinný:
  - a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa;
  - b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou;
  - c) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa;
  - d) uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu;
  - e) povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu;
  - f) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce

- ostatným nájomcom výkon ich práv;
- g) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla;
  - h) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú;
  - i) nahlásiť prenajímateľovi osoby, ktoré s nájomcov bývajú v predmete nájmu ako aj každú zmenu s tým súvisiacu do 3 dní od vzniku zmeny,
  - j) nahlásiť prenajímateľovi osoby, ktoré sa budú v predmete nájmu zdržiavať dlhšie ako 7 dní a nie sú osobami podľa písm. i) tohto bodu zmluvy;
  - k) uhrádzať platby podľa tejto zmluvy riadne a včas,
  - l) v celom objekte nájomného domu je zákaz fajčenia a vodenia a chovania živých zvierat
  - m) umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do predmetu nájmu zamestnancom ministerstva (MDaV SR), obecného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
  - n) spoločenských priestoroch je zakázané skladovať akýkoľvek materiál, napr. papier, kartón, bedničky a iné ....
  - o) nájomca je povinný si obstarat' smetnú nádobu a zaplatiť za odpad v bytovom dome
  - p) pri poruche kanalizácie z viny nájomníkov je nájomca povinný uhradiť 1/8 za opravu kanalizácie . Do kanalizácie je zakázané vhadzovať nevhodné predmety ako napr. vlhčené obrúsky, hygienické vložky, handry, a pod.
  - q) nájomca je povinný dodržiavať nočný kľud a nerušiť ostatných nájomníkov
4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
  5. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v predmete nájmu.
  6. Nájomca nie je oprávnený prenechať kľúče od bytu a budovy tretej osobe.
  7. Nájomca zodpovedá za škodu ktorá vznikne prenajímateľovi porušením jeho povinností.

## **čl. VI. Trvanie nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom dojednaný v zmluve zaniká:
  - a) uplynutím doby nájmu ak nedôjde k jeho predĺženiu za podmienok uvedených v tejto zmluve;
  - b) dohodou zmluvných strán;
  - c) výpoveďou z dôvodov uvedených v tejto zmluve alebo zákone (§711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník);
  - d) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve alebo v zákone.
2. V prípade výpovede tejto zmluvy je výpovedná lehota trojmesačná a je rovnaká pre obe zmluvné strany a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. V prípade odstúpenia od zmluvy nastávajú účinky odstúpenia od zmluvy dňom doručenia druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu z dôvodu ak nájomca poruší svoje



povinnosti uvedené v čl. IV. bod 4. tejto zmluvy, čl. V. bod. 3 a 4. tejto zmluvy.

5. Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu z dôvodov ak prenajímateľ poruší svoje povinnosti uvedené v čl. V. bod 1. a 2. tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy z dôvodu ak nájomca poruší svoje povinnosti uvedené v čl. IV. bod 4. tejto zmluvy o viac ako 20 dní, a v čl. V. bod. 5 a 7. tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany sa dohodli a berú na vedomie, že v prípade ukončenia tejto zmluvy, a to ktorýmkoľvek spôsobom nájomcovi nevzniká nárok na bytovú náhradu.
8. Nájom je možné nájomcovi opakovanie predĺžiť o rovnakú dobu nájmu ako je uvedené v tejto zmluve a to za nasledovných podmienok, ktoré musia byť splnené kumulatívne:
  - a) nájomca písomne požiada prenajímateľa o predĺženie nájmu najneskôr 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu;
  - b) nájomca nemá vlastný byt alebo inú nehnuteľnosť spôsobilú na trvalé bývanie na území obce Košúty;
  - c) nie je dôvod na vypovedanie nájmu zo strany prenajímateľa;
  - d) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájmom a spĺňa podmienky nájmu ŠFRB.
9. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu ku dňu skončenia nájmu. V prípade nesplnenia povinnosti odovzdať alebo vypratať byt bude prenajímateľ oprávnený vstúpiť za prítomnosti dvoch svedkov do bytu a zaistiť jeho vypratanie na náklady, nebezpečenstvo a riziko nájomcu. Akýkoľvek majetok (hnutel'né veci) umiestnené v byte bude prenajímateľ oprávnený protokolárne spísať, uložiť a následne zadržať na náklady, nebezpečenstvo a riziko nájomcu vo svojom sklade a/alebo v sklade tretej osoby, a to až do úplného vyrovnania zabezpečených peňažných zmluvných záväzkov nájomcu (vrátane všetkých nákladov spojených s vyprataním bytu a skladovaním hnutel'ných vecí z nich prenajímateľom vyprataných) alebo do poskytnutia dostatočnej zábezpeky nájomcom alebo tretím subjektom akceptovaným zo strany prenajímateľa. V prípade, že sa prenajímateľ rozhodne uložiť vypratane hnutel'né veci vo svojom sklade, nájomca mu bude povinný zaplatiť skladné vo výške 100,- eur za každý, i začatý deň skladovania takého majetku.

## **čl. VII.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť túto zmluvu len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. Prílohou tejto zmluvy je :
  - a) Príloha č. 1 Zoznam drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním
  - b) Príloha č. 2 Zoznam členov domácnosti
3. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Košútoch, dňa 12.12.2022

V Košútoch, dňa 12.12.2022

---

Mgr.Zdenka Mačicová  
Starostka obce Košúty  
prenajímateľ

---

Zoltán Király  
nájomca

## **Príloha č. 1 k Zmluva o nájme bytu č. G**

### **DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM**

#### A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu-kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepadového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

#### B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

#### C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a

- príslušenstva,  
8. výmena plátov,  
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,  
10. oprava, výmena dvierok,  
11. oprava, výmena popolníka,  
12. výmena dymových rúr a kolien,  
13. oprava, výmena regulátora ťahu,  
14. vymazanie škár,  
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,  
16. výmena sl'udy,  
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,  
18. oprava ohrievačov vody.

D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prívodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiakov od plynomeru k spotrebičom.

E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

F. Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

H. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,

5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.

#### I. Kovanie a zámky:

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

#### J. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

#### K. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

#### L. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

#### M. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.

Drobnými opravami sú aj opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené vyššie ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 6,64 eura. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.

**Príloha č. 2 k Zmluva o nájme bytu č. G**  
**ZOZNAM ČLENOV DOMÁCNOSTI**

Meno

dátum narodenia

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....
5. ....

# Zmluva o nájme bytu č. H

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník  
v znení neskorších predpisov

## Zmluvné strany:

**Prenajíateľ:** Obec Košúty  
925 09 Košúty č. 20  
zastúpená: Mgr. Zdenka Mačicová, starostka obce  
IČO: 00 306 045, DIČ: 2021153585  
Bankové spojenie: Prima banka a.s., pobočka Galanta  
č. účtu: SK 22 5600 0000 0011 1276 7008

(ďalej len ako „prenajíateľ“)

a

**Nájomca:** Helena Taksonyiová  
Trnavská 770 ,Veľká Mača, 925 32  
štátny občan: SR

(ďalej len ako „nájomca“)

uzatvárajú v súlade s §§ 633 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení  
neskorších predpisov túto zmluvu o nájme bytu:

## čl. I.

### Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom bytu č. H nachádzajúceho sa na 2. poschodí bytového domu so súp. číslom 700 na adrese: 925 09 Košúty, katastrálne územie Košúty, obec: Košúty, okres Galanta, zapísaného na LV č. 1441 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výške 2,- €/m<sup>2</sup>, pričom byt č. H je vo výmere 22,36 m<sup>2</sup> a pozostáva z predsiene 2,25 m<sup>2</sup>, kúpeľne 2,27 m<sup>2</sup>, WC 1,54 m<sup>2</sup>, izby 16,30 m<sup>2</sup> (ďalej ako „predmet nájmu“ alebo „byt“).

## čl. II.

### Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu byt uvedený v čl. I bod 1. tejto zmluvy za účelom obývania tohto bytu.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve o nájme bytu (ďalej ako „zmluva“) a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

### **čl. III. Doba nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na jeden rok odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy, t. j. od 01.01.2023 do 31.12.2024, pričom dňom 01.01.2023 je nájomca oprávnený užívať predmet nájmu.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou bytu a podpísaním odovzdávacieho protokolu, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
3. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi od vchodových dverí do budovy a do chodby 1-1 ks kľúčov a od bytu 2 ks kľúčov.

### **čl. IV. Nájomné a zálohové platby**

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu – nájomné vo výške 65,03 € mesačne. Nájomca je povinný popri nájomnom prenajímateľovi uhradiť aj platby do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 13,33 € mesačne a na platbu do rezervného fondu vo výške 0,- eur mesačne, t. j. nájomca je povinný popri nájomnom uhrádzať prenajímateľovi aj platby do fondu prevádzky, údržby a opráv a do rezervného fondu vo výške uvedenej v tejto vete.
2. Zároveň sa prenajímateľ a nájomca dohodli na zábezpeke vo výške šiestich platieb nájomného uvedených v bode 1. tohto článku zmluvy, t. j. na zábezpeke vo výške 390,18,- €. Zábezpeka je splatná pred uzatvorením tejto zmluvy, pričom doklad o úhrade tejto sumy je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi najneskôr pri podpise tejto zmluvy a tvorí prílohu tejto zmluvy. Účelom poskytnutej zábezpeky je zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv a platieb do rezervného fondu ako aj zabezpečenie úhrady prípadných škôd spôsobených nájomcom. Poskytnutú zábezpeku alebo jej nepoužitú časť prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní po zániku zmluvného vzťahu vo výške zostatku rozdielu medzi zaplatenou zábezpekou a pohľadávkami prenajímateľa vzniknutými z nájmu bytu. Nájomca sa zaväzuje zloženú zábezpeku doplniť do 10 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľa o vyčerpaní zábezpeky alebo jej časti zo strany prenajímateľa podľa tejto Zmluvy. Nesplnenie si povinnosti nájomcom podľa predchádzajúcej vety je považované za hrubé porušenie nájomnej zmluvy.
3. V nájomnom – v platbách do fondu prevádzky, údržby a opráv a platbách do rezervného fondu uvedených v bode 1. tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (energie), ktoré budú nájomcom uhrádzané nasledovne:
  - a) Ostatné plnenia (energie) dodávané nájomcovi prostredníctvom prenajímateľa, t. j. vodné, stočné budú nájomcom uhrádzané zálohovo a to v mesačných platbách vo výške 10,- €. Vyúčtovanie zálohových platieb sa uskutoční raz za rok. Rozdiel vo vyúčtovaní uhradí povinná strana druhej zmluvnej strane do 15 dní od oboznámenia sa druhej zmluvnej strany s vyúčtovaním.
4. Nájomné, platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, platby do rezervného fondu ako aj zálohové platby na energie sú splatné za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do 15 dňa príslušného kalendárneho mesiaca i bez doručenia faktúry. Za deň úhrady sa



považuje deň pripísania úhrady platby na bankový účet prenajímateľa. Prvé nájomné, platba do fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj zálohové platby platí nájomca za mesiac 01/2023 a je splatné do 15 dňa mesiaca.

5. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, platby do rezervného fondu alebo zálohovej platby za energiu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné, platby do fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj platby do rezervného fondu o príslušnou inštitúciou oficiálne priznanú mieru inflácie, ako aj v prípadoch ak sa menia právne predpisy, dôjde rozhodnutie cenových orgánov ako aj v prípade ďalších skutočností, ktoré majú vplyv a súvisia s výpočtom nájomného a odplaty za užívanie spoločných priestorov, a to od kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci kedy k takejto skutočnosti došlo. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku zálohových platieb za energiu v prípadoch ak dôjde k zvýšeniu ceny energie príslušným dodávateľom, ako aj v prípade ak nájomcom uhrádzané zálohové platby sú o minimálne o 10% nižšie ako je cena skutočne odobratého množstva energií nájomcom, a to tak, aby výška zálohových platieb približne zodpovedala skutočnej spotrebe energií.

## **čl. V.**

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

1. Prenajímateľ je povinný:
  - a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel;
  - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
  - a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte počas trvania tejto nájomnej zmluvy len na základe predchádzajúceho oznámenia týchto zmien nájomcovi a po odsúhlasení termínu a trvania týchto úprav nájomcom, pričom nájomca je oprávnený súhlas odoprieť len zo závažných dôvodov;
  - b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať vstup do predmetu nájmu, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.
3. Nájomca je povinný:
  - a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa;
  - b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou;
  - c) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa;
  - d) uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu;
  - e) povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať

- plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu;
- f) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv;
  - g) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla;
  - h) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú;
  - i) nahlásiť prenajímateľovi osoby, ktoré s nájomcov bývajú v predmete nájmu ako aj každú zmenu s tým súvisiacu do 3 dní od vzniku zmeny,
  - j) nahlásiť prenajímateľovi osoby, ktoré sa budú v predmete nájmu zdržiavať dlhšie ako 7 dní a nie sú osobami podľa písm. i) tohto bodu zmluvy;
  - k) uhrádzať platby podľa tejto zmluvy riadne a včas,
  - l) v celom objekte nájomného domu je zákaz fajčenia a vodenia a chovania živých zvierat
  - m) umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do predmetu nájmu zamestnancom ministerstva (MDaV SR), obecného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
  - n) spoločenských priestoroch je zakázané skladovať akýkoľvek materiál, napr. papier, kartón, bedničky a iné ....
  - o) nájomca je povinný si obstarat' smetnú nádobu a zaplatiť za odpad v bytovom dome
  - p) apri poruche kanalizácie z viny nájomníkov je nájomca povinný uhradiť 1/8 za opravu kanalizácie . Do kanalizácie je zakázané vhadzovať nevhodné predmety ako napr. vlhčené obrúsky, hygienické vložky, handry, a pod.
  - q) nájomca je povinný dodržiavať nočný kl'ud a nerušiť ostatných nájomníkov
4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
5. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v predmete nájmu.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať kľúče od bytu a budovy tretej osobe.
7. Nájomca zodpovedá za škodu ktorá vznikne prenajímateľovi porušením jeho povinností.

## **čl. VI. Trvanie nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom dojednaný v zmluve zaniká:
  - a) uplynutím doby nájmu ak nedôjde k jeho predĺženiu za podmienok uvedených v tejto zmluve;
  - b) dohodou zmluvných strán;
  - c) výpoveďou z dôvodov uvedených v tejto zmluve alebo zákone (§711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník);
  - d) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve alebo v zákone.
2. V prípade výpovede tejto zmluvy je výpovedná lehota trojmesačná a je rovnaká pre obe zmluvné strany a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. V prípade odstúpenia od zmluvy nastávajú účinky odstúpenia od zmluvy dňom doručenia druhej zmluvnej strane.

4. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu z dôvodu ak nájomca poruší svoje povinnosti uvedené v čl. IV. bod 4. tejto zmluvy, čl. V. bod. 3 a 4. tejto zmluvy.
5. Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu z dôvodov ak prenájomca poruší svoje povinnosti uvedené v čl. V. bod 1. a 2. tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy z dôvodu ak nájomca poruší svoje povinnosti uvedené v čl. IV. bod 4. tejto zmluvy o viac ako 20 dní, a v čl. V. bod. 5 a 7. tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany sa dohodli a berú na vedomie, že v prípade ukončenia tejto zmluvy, a to ktorýmkoľvek spôsobom nájomcovi nevzniká nárok na bytovú náhradu.
8. Nájom je možné nájomcovi opakovaním predĺžiť o rovnakú dobu nájmu ako je uvedené v tejto zmluve a to za nasledovných podmienok, ktoré musia byť splnené kumulatívne:
  - a) nájomca písomne požiada prenájomca o predĺženie nájmu najneskôr 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu;
  - b) nájomca nemá vlastný byt alebo inú nehnuteľnosť spôsobilú na trvalé bývanie na území obce Košúty;
  - c) nie je dôvod na vypovedanie nájmu zo strany prenájomca;
  - d) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenájomcovi súvisiace s nájmom a spĺňa podmienky nájmu ŠFRB.
9. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu ku dňu skončenia nájmu. V prípade nesplnenia povinnosti odovzdať alebo vypratať byt bude prenájomca oprávnený vstúpiť za prítomnosti dvoch svedkov do bytu a zaistiť jeho vypratanie na náklady, nebezpečenstvo a riziko nájomcu. Akýkoľvek majetok (hnutelné veci) umiestnené v byte bude prenájomca oprávnený protokolárne spísať, uložiť a následne zadržať na náklady, nebezpečenstvo a riziko nájomcu vo svojom sklade a/alebo v sklade tretej osoby, a to až do úplného vyrovnania zabezpečených peňažných zmluvných záväzkov nájomcu (vrátane všetkých nákladov spojených s vyprataním bytu a skladovaním hnutelných vecí z nich prenájomcom vypratanych) alebo do poskytnutia dostatočnej zábezpeky nájomcom alebo tretím subjektom akceptovaným zo strany prenájomca. V prípade, že sa prenájomca rozhodne uložiť vypratane hnutelné veci vo svojom sklade, nájomca mu bude povinný zaplatiť skladné vo výške 100,- eur za každý, i začatý deň skladovania takého majetku.

## **čl. VII. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť túto zmluvu len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. Prílohou tejto zmluvy je :
  - a) Príloha č. 1 Zoznam drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním
  - b) Príloha č. 2 Zoznam členov domácnosti
3. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Košútoch, dňa 12.12.2022

V Košútoch, dňa 12.12.2022

---

Mgr.Zdenka Mačicová  
Starostka obce Košúty  
prenajímateľ

---

Helena Taksonyiová  
nájomca

## **Príloha č. 1 k Zmluva o nájme bytu č. H** **DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM**

### A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu-kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepádového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

### B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

### C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva,
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,
10. oprava, výmena dvierok,
11. oprava, výmena popolníka,
12. výmena dymových rúr a kolien,

13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
16. výmena slúdy,
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,
18. oprava ohrievačov vody.

#### D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prívodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiakov od plynomeru k spotrebičom.

#### E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

#### F. Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

#### G. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

#### H. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.

#### I. Kovanie a zámky:

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

#### J. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

#### K. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

#### L. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

#### M. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.

Drobnými opravami sú aj opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené vyššie ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 6,64 eura. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.

**Príloha č. 2 k Zmluva o nájme bytu č. H**  
**ZOZNAM ČLENOV DOMÁCNOSTI**

Meno

dátum narodenia

1. ....

2. ....

3. ....

4. ....

5. ....