

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

(§ 663 A NAS. A § 685 A NASL. OZ)

---

**Prenajímateľ:** „RABČAN“, obecné služby,  
sídlo: Rabča, ul. Rabčická 334  
**zastúpený:** Štefan Ratica, vedúci  
**bankové spojenie:** 0054188766/0900  
**IČO:** 35996129  
**DIČ:** 2020945850

a

**Nájomca:** Zboňák Jozef  
**narodený:**  
**bytom:** 029 44 Rabča  
**občianstvo:** SR  
uzavrel dňa 17. júla 2023, túto zmluvu o nájme bytu

I.

Prenajímateľ ako správca bytového nájomného domu v Rabči, ul. , súpisné číslo : , ktorého vlastníkom je Obec Rabča, prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt č. , na poschodí bytového domu.

II.

Byt pozostáva z dvoch izieb, chodby, kúpelne, WC a komory. Celková plocha obytných miestností je 55,34 m<sup>2</sup>, z toho obývačka s kuchynským kútom 26,10 m<sup>2</sup>, izba 10,60 m<sup>2</sup> a celková plocha vedľajších miestností je 18,64 m<sup>2</sup>. Byt je vykurovaný z centrálnej kotolne. K bytu patrí aj pivnica č.

**Vybavenosť bytu:** V izbách, komore a na chodbe je PVC podlaha. V kúpelni a WC je podlaha z keramických dlaždíc. Kuchynský kút je vybavený kuchynskou linkou, elektrickým sporákom, el. odparovačom a jednou miešacou batériou. WC je vybavené splachovacím záchodom. V kúpelni je vaňa, vaňová batéria, elektrický bojler, umývadlo a ďalšia miešacia batéria. V predsieni je umiestnený domáci telefón. Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou, taktiež pripojenie na internet, telefón a televíziu. V celom byte je prevedený hygienický náter. V chodbe, v kúpelni, WC a komore sú okrúhle lampy, spolu 5 ks.

Nájomca sa zo stavom bytu oboznámil 30. Augusta 2021 a bez závad ho preberá do svojho užívania. Nájomca má právo užívať byt aj spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu (§ 688 OZ).

III.

Nájomný pomer vzniká dňom 1.septembra 2023 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.8.2024 s možnosťou ďalšieho predĺženia na základe VZN obce Rabča č. 2/2017 o podmienkach pridelenia nájomných bytov vo vlastníctve obce. Ak nedôjde k dohode, nájom možno vypovedať len z dôvodov uvedených v zákone (§685 ods. 1 OZ).

IV.

Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt uvedený v bode I. a II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie (čo vyplýva z opisu stavu bytu) a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu (§ 687 ods. 1 OZ).

V.

1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou (§ 687 ods. 2 OZ).

2. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti (§ 692 ods. 1 OZ).
3. Zaväzuje sa tiež predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie domu užívať riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv (§ 690 OZ).
4. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady (§ 694 OZ).
5. Nájomca sa zaväzuje nemontovať žiadne technické zariadenia po vonkajšom obvode budovy ani na jej streche. Po dohode so správcom ich môže namontovať iba na miesta určené.
6. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 veta prvá OZ).
7. Nájomca je zodpovedný za všetky škody, ktoré vzniknú neprimeraným užívaním predmetu nájmu a sú spôsobené ním samotným alebo jeho návštevníkmi a inými osobami, odhládnuv od bežného opotrebenia. Ak nájomca neodstráni vzniknuté škody napriek písomnej výzve v stanovenej primeranej lehote, je prenajímateľ oprávnený vykonať opravu na náklady nájomcu.
8. Nájomca sa zaväzuje uhradiť škodu, ktorá vznikne neprimeraným užívaním spoločných priestorov, elektrickej rozvodnej skrine, hydrantov, centrálného domového telefónu, dverí a opláštenia budovy v prípade ak sa osoba, ktorá škodu zapríčinila nezistí. Vzniknutá škoda bude rozpočítaná rovným dielom na každý obývaný byt v čase zistenia škody.
9. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu všetky zmeny v počte osôb, alebo iné skutočnosti ovplyvňujúce výšku mesačných záloh za služby a plnenia súvisiace s užívaním bytu.
10. Nájomca nemá nárok po ukončení nájomného vzťahu na náhradné ubytovanie.

## VI.

Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla (§ 695 OZ).

## VII.

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné v sume **1.771,77 €** a v splátkach splatných po **147,65 €** mesačne vždy do 15. dňa príslušného mesiaca. Mesačné zálohy za plnenia spojené s užívaním bytu za vodu, stočné, elektrinu a teplo sú splatné spolu s nájomným rozpísané na evidenčnom liste, ktorý je súčasťou zmluvy. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 3 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však **1,00 €** za každý aj začatý mesiac omeškania.
2. Užívať telefónnu prípojku Slovak Telecom môže nájomca na vlastné náklady a vo svojom mene.
3. Užívať internetovú prípojku môže nájomca na vlastné náklady a vo svojom mene.
4. Skutočná výška cien a celkových preddavkov za jednotlivé služby sa zúčtuje vždy za kalendárny rok.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis (§ 696 ods. 1 OZ).

### VIII.

1. Nájom bytu sa skončí dohodou zmluvných strán, výpoveďou , alebo uplynutím doby.
2. Nájomca môže dať výpoveď aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho po jej doručení.
3. Prenajímateľ môže dať výpoveď z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Dohodnutá výpovedná lehota platí aj na výpoveď danú prenajímateľom.
4. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní bytu sa spíše zápisnica, v ktorej sa uvedie stav bytu v čase odovzdania s uvedením väd, ktoré vznikli v dôsledku nadmerného opotrebovania bytu a nedodržovania povinnosti riadnej údržby a opravy bytu.
5. Do troch dní od podpisu prvej nájomnej zmluvy je nájomca povinný zložiť na účet správcu, alebo do pokladne, finančnú zábezpeku vo výške dvoch mesačných nájomov.

### IX.

Účastníci si zmluvu prečítali jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Rabči dňa 17. júla 2023.

Prenajímateľ:

„RABČAN“ obecné služby  
4 Rabča, ul. Rabčická 334  
IČO: 359 961 20  
+421 043/559 42

.....  
Štefan Ratica

vedúci „RABČAN“, obecné služby

Nájomca

.....  
Zboňák Jozef