

# N á j o m n á z m l u v a

Číslo zmluvy: 158608-4

## Čl. 1 Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** Obec Raková  
v zastúpení starostom obce Mgr. Antonom Heglasom  
Sídlo: Raková 140, 023 51 Raková  
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.  
Číslo účtu: 401 420 7860/7500  
IBAN: SK77 7500 0000 0040 1420 7860  
BIC: CEKOSKBX  
IČO: 00314234  
DIČ: 2020553216  
(ďalej len prenájomca)

**Nájomca:** Meno a priezvisko: Ján Špaldoň  
  
Narodený:  
Trvalé bydlisko: Raková č. , 023 51 Raková  
(ďalej len nájomca)

## Čl. 2 Predmet nájmu a rozsah zmluvy

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájomného vzťahu na základe uznesenia OZ v Rakovej č. 16.36/2022 zo dňa 8.4.2022 byt. č. 8 v bytovom dome č. 1586 na treťom poschodí o výmere 62 m<sup>2</sup>, pozostávajúci z : 3 izieb ,1 kuchyne a príslušenstva, umiestneného na pozemku p.č. KN-C 10272/12 o výmere 224 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoria, zapísaného na LV č. 6503 v okrese Čadca, obec Raková, k.ú. Raková, ktorého vlastníkom je prenájomca.
2. Príslušenstvo bytu, ktorý je uvedený v odst. 1. tohto ustanovenia tvorí (§ 688 Občianskeho zákonníka): chodba, kúpeľňa s WC, šatník, špajza.
3. Vybavením a zariadením bytu je kombinovaný sporák, kuchynská linka, elektrický bojler, meracie zariadenie na meranie vody a tepla. Rozvody vody, kanalizácie a elektrickej energie.
4. Opis stavu bytu (§ 686 odst. 1 Občianskeho zákonníka): opis stavu bytu je uvedený v zápisnici o prevzatí bytu, ktorá bude vyhotovená pri prevzatí bytu.
5. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívania bytu aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktoré sú spojené s užívaním bytu.
6. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať na obytné účely.
7. Predmetom tejto zmluvy je odplatné prenechanie bytu s príslušenstvom a zariadením bytu, spolu so spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami bytového domu v zmysle čl. 2 tejto nájomnej zmluvy prenájomca do dočasného užívania nájomcovi.

### Čl. 3 Doba nájmu a zánik nájmu

1. Nájomný vzťah na byt uvedený v čl. 2 odst.1.,2.,3.,4. tejto nájomnej zmluvy **vzniká dňom 1.6.2022 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.5.2025.**
2. Nájomný vzťah končí uplynutím doby nájmu.
3. Nájomný vzťah môže byť skrátený písomnou dohodou zmluvných strán.
4. Prenajímateľ minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu upovedomí nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy.
5. Ak nájomca nepožiada prenajímateľa o opakované uzavretie nájomnej zmluvy do dvoch mesiacov odo dňa obdržania upovedomenia spolu s dokladmi k prehodnoteniu nájmu v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. §12, ods.3 tento nájomný vzťah končí uplynutím doby nájmu.
6. Nájomná zmluva môže byť opakovane uzavretá iba s nájomcom, ktorý spĺňa podmienky podľa Článku 3 ods. 3,4 a 5 Všeobecne záväzného nariadenia č.5/2015 Obce Raková (ďalej len VZN).
7. Ak bola daná výpoveď jednou zo zmluvných strán, skončí sa nájom uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
8. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 odst.1 Občianskeho zákonníka a Článku 7 ods.4 VZN. Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu najneskôr do troch dní po ukončení nájmu v zmysle tejto zmluvy.
9. Nájomca bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
10. Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho o čo sa prípadne kvalita a bývanie bytu zlepšili a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nepožaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

### Čl. 4 Výška a splatnosť nájmomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy za užívanie predmetu nájmu - nájomné **vo výške 148,87 EUR mesačne** (*slovom: stoštyridsaťosem eur a osemdesiatsedem centov*), určenej uznesením Obecného zastupiteľstva v Rakovej č. 13/2008 zo dňa 26.6.2008.
2. Nájomca sa podieľa na úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu: dodávka elektrickej energie do spoločných priestorov, služby spojené s likvidáciou odpadovej vody a rozúčtovanie nákladov na vykurovanie. Za poskytovanie uvedených služieb sa zmluvné strany dohodli na zálohovej platbe vo výške **30 EUR** (*slovom: tridsať eur*) mesačne.

3. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu mesačne vždy do 15-tého dňa príslušného mesiaca a to správcovi bytu: Obec Raková, č.ú. 401 420 7860/7500, IBAN: SK77 7500 0000 0040 1420 7860, BIC: CEKOSKBX, alebo v hotovosti do pokladne OcÚ Raková, variabilný symbol: 158608, špecifický symbol: mesiac, rok (napr. 052019)
4. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje osoby tvoriace domácnosť bytu a výpočet nájomného a úhrady za plnenia poskytovaného s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje správca bytu a to Obec Raková v súlade s platnou právnou úpravou.
5. 30 dní pred účinnosťou tejto zmluvy, najneskoršie v deň podpisu, nájomca zloží na osobitný účet obce finančnú záruku pre zabezpečenie nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu, úhrad za prípadné poškodenia bytu vo výške troch mesačných splátok nájomného t.j. **446,61EUR**. Po skončení nájomného vzťahu vráti prenajímateľ nájomcovi finančnú zábezpeku, ktorá v prípade nedoplatkov na nájomnom, na úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsobeným škodám, príp. iným nedoplatkom bude znížená o dlžnú sumu, resp. výšku škody.
6. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5-ich dní po jej splatnosti je povinný zaplatiť správcovi bytu poplatok z omeškania určený v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
7. Prenajímateľ uskutoční vyúčtovanie za služby uvedené v ods.2, jedenkrát ročne na základe vyúčtovanej faktúry dodávateľa elektrickej energie, náklady na palivo a likvidáciu odpadových vôd.
8. Náklady, t.j. spotreba el. energie a vody v nájomnom byte a odvoz komunálneho odpadu nie je predmetom nájmu. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť priamo s dodávateľom elektrickej energie zmluvu o dodávke elektrickej energie, zmluvu o dodávke pitnej vody a úhradu poplatku za komunálny odpad v súlade so zákonom č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach poplatku v platnom znení. a v súlade s platným Všeobecne záväzným nariadením o miestnych daniach a poplatkoch obce Raková.

## Čl. 5

### Práva a povinnosti nájomcu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v §§ 687-695 Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny stavebného alebo dispozičného charakteru v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca nie je oprávnený prenajímať byt alebo časť prenechať do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou si hradí nájomca.
6. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť

prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.

7. Nájomca a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti sú povinné užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv a nebolo v rozpore s dobrými mravmi.
8. Nájomca sa zaväzuje nepoškodzovať vybavenie a zariadenie bytu a nebytového priestoru a súčasne so starostlivosťou riadneho hospodára tieto opatrovať.
9. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať tak, aby nedochádzalo k jeho poškodeniu ani nadmernému opotrebeniu.
10. Nájomca je zodpovedný za všetky škody, ktoré vzniknú neprimeraným užívaním predmetu nájmu a sú spôsobené ním samotným, osobami ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti alebo jeho návštevníkmi, odhliadnuc od bežného opotrebenia. Ak nájomca neodstráni vzniknuté škody napriek písomnej výzve v stanovenej primeranej lehote, je prenajímateľ oprávnený vykonať opravu na náklady nájomcu.
11. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať Domový poriadok v dome č.p. 1586.
12. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie požadovanej teploty v zimnom období v prenajatom byte tak, aby nedošlo k poškodeniu na rozvodoch vody, vykurovacieho systému a kanalizácie.
13. Nájomca je povinný zabezpečovať časté a intenzívne vetranie obytných priestorov z dôvodu minimalizácie nepriaznivých vplyvov vlhkosti, ktorá sa v stavbe po mnohých stavebných procesoch ešte stále nachádza.
14. Nájomca počas doby nájmu umožní vstup do bytov zamestnancom prenajímateľa, zamestnancom ministerstva, príslušného stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
15. Nájomca je povinný vymenené zámky od bytu odovzdať prenajímateľovi.

## **Čl. 6**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ je povinný poistiť bytový dom a platiť poistné načas v potrebnej výške. Prenajímateľ nebude zodpovedný za stratu, škodu alebo krádež osobného vlastníctva nájomcu. Nájomca je zodpovedný za tieto veci.
3. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená po predchádzajúcom ohlásení vykonať obhliadku predmetu nájmu z dôvodu zistenia jeho stavu a dodržiavania zmluvne dohodnutého účelu užívania výlučne za účasti nájomcu alebo ním poverenej osoby.
4. Prenajímateľ má právo pri odcudzení hasiaceho zariadenia alebo hasiaceho prístroja, ktoré je umiestnené v bytovom dome, rozúčtovať škodu nájomcom bytov podľa vlastného uváženia.

**Čl. 7**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny a dodatky k tejto nájomnej zmluve musia byť uzatvorené v písomnej forme.
2. Ak je niektoré ustanovenie tejto nájomnej zmluvy neplatné alebo sa takým stane, nemá to vplyv na ostatné ustanovenia nájomnej zmluvy. Namiesto takéhoto ustanovenia sa použije ustanovenie platných právnych predpisov zodpovedajúce účelu tejto nájomnej zmluvy, ktoré nahradí neplatné ustanovenie.
3. Táto nájomná zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých prenajímateľ obdrží jedno vyhotovenie a nájomca dva.
4. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že túto nájomnú zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak svojho súhlasu ju vlastnoručne a dobrovoľne podpísali. Súčasne prehlasujú, že túto nájomnú zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne a bez omylu a že im nie sú známe skutočnosti, ktoré by navodzovali tieseň alebo nápadne nevýhodné podmienky.

V Rakovej, dňa 20.5.2022

.....*podpísal*.....  
Prenajímateľ

.....*podpísal*.....  
Nájomca