

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

(§ 663 A NAS. A § 685 A NASL. OZ)

**Prenajímateľ:** „RABČAN“, obecné služby,  
sídlo: 029 44 Rabča, ul. Rabčická 334/20  
**zastúpený:** Ing. Tomáš Kekeliak, vedúci  
**bankové spojenie:** SK86 0900 0000 0000 5418 8766  
**IČO:** 35996129  
**DIČ:** 2020945850

a

**Nájomca:** Jagelková Zuzana  
**narodený:**  
**bytom:** ul. Bystrá č.336, byt č. A2, 029 44 Rabča  
**občianstvo:** SR  
uzavrela dňa 30. novembra 2024, túto zmluvu o nájme bytu

## I.

Prenajímateľ ako správca 24 bytového nájomného domu s 8 bytovou nadstavbou v Rabči, ul. Bystrá , súpisné číslo 336, ktorého vlastníkom je Obec Rabča, zapísaná na LV č. 5628, parcela č. 5106/15 zapísaná na LV č. 1283 obec Rabča, prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt č. A2, na III. poschodí bytového domu.

## II.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. A2, nachádzajúci sa v Rabči v bytovke č.336 na III. poschodí, ktorý pozostáva z jednej izby, kuchyne s obývacou izbou, predsieni, kúpelne, WC a komory. Celková plocha obytných miestností je 35,03 m<sup>2</sup>, plocha vedľajších miestností je 13,57 m<sup>2</sup>. V izbe je plávajúca podlaha, zásuvka na internet a TV, okrúhle stropné žiarovkové svietidlo, pod oknom je umiestnený konvektor. V kúpeľni je elektrický bojler, vaňa so sprchovou batériou, umývadlo so stojanovou miešacou batériou, konvektor, dve polkruhové stenové svietidlá. V kuchyni je plávajúca podlaha, nachádza sa tu jedna miešacia batéria (drezová), nová kuchynská linka, jednoradové žiarivkové osvetlenie, ktoré je umiestnené pod hornými skrinkami kuchynskej linky, elektrický sporák, digestor, okrúhle stropné žiarovkové svietidlo. Pod kuchynským oknom je umiestnený konvektor. V komore je plávajúca podlaha a stropné žiarovkové svietidlo. V predsieni, v kúpeľni a WC je dlažba. Vo WC je záchod a rohové umývadlo so stojanovou miešacou batériou a na stene polkruhové žiarovkové svietidlo. V predsieni je umiestnený zvonček, domáci telefón a okrúhle stropné žiarovkové svietidlo. Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou. V celom byte je prevedený hygienický náter. Nájomca sa zo stavom bytu oboznámil a bez chýb ho preberá ho 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.

1. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu (ďalej ako „osoby tvoriace domácnosť nájomcu“):

- Jakub Žaťko, syn, nar.
- Matej Jagelka, syn, nar.
- Zuzana Jagelková, dcéra, nar.

Nájomca je povinný bezodkladne najneskôr do 3 ( troch ) pracovných dní oznámiť prenájomateľovi na zmenu osôb tvoriacich jeho domácnosť. Porušenie tejto povinnosti sa bude považovať za hrubé porušovanie povinností nájomcu, ktoré zakladá výpovedný dôvod podľa § 711 odsek 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.

#### IV.

Nájomný pomer vzniká dňom 01. 12. 2024 a uzatvára sa na dobu určitú do 30. 11. 2025. Nájomca po uplynutí nájmu, teda k 30.11.2025 má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok upravených v nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z. v platnom znení, k čomu je nájomca povinný opakovane dokladovať príjem všetkých členov spoločnej domácnosti k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka v súlade s § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy prenajímateľ bude informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu. Ak nedôjde k dohode, nájom možno vypovedať len z dôvodov uvedených v zákone (§685 ods. 1 OZ).

#### V.

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).

#### VI.

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 je povinný umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu predmetu nájmu vo vopred oznámenom čase. Prenajímateľ má právo kontroly predmetu nájmu minimálne jedenkrát počas troch mesiacov. Kontroly predmetu nájmu môže prenajímateľ vykonávať len v prítomnosti nájomcu alebo osoby s ním žijúcej v spoločnej domácnosti, inak len v prípade ak odôvodnene hrozí vznik škody (najmä havarijný stav) a súhlas nájomcu nemohol objektívne získať. Prenajímateľ má neobmedzené právo vstupu do predmetu nájmu aj bez prítomnosti nájomcu po skončení nájomného vzťahu.
7. Okrem kontroly predmetu nájmu je nájomca povinný predmet nájmu sprístupniť prenajímateľovi alebo ním určenej osobe za účelom vykonania prehliadky, odstránenia porúch, vykonania pravidelných odborných obhládok a skúšok technických zariadení (kontrola elektrického vedenia, revízie, atď.).
8. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať výlučne na bývanie.
9. Nájomca nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu alebo jeho časti užívacie právo tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.
10. 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).
11. Nájomca je zodpovedný za všetky škody, ktoré vzniknú neprimeraným užívaním predmetu nájmu a sú spôsobené ním samotným alebo jeho návštevníkmi a inými osobami, odhliadnuc od bežného opotrebenia. Ak nájomca neodstráni vzniknuté škody napriek písomnej výzve v stanovenej primeranej lehote, je prenajímateľ oprávnený vykonať opravu na náklady nájomcu.

12. 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.
13. 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.
14. Nájomca nemá nárok po ukončení nájomného vzťahu na náhradné ubytovanie.

## VII.

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).

## VIII.

1. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi najneskôr pri podpise zmluvy na účet, alebo do pokladne, návratnú zálohovú platbu (ďalej len „zábezpeka“) vo výške dvojnásobku mesačného nájmu, čiže 214,62 € (slovom dvestodevätásť eur 82/100). Zábezpeka slúži na zabezpečenie splatných nárokov prenajímateľa voči nájomcovi. Zo zábezpeky je prenajímateľ oprávnený odpočítať pohľadávky voči nájomcovi, ktoré vznikli na základe tejto zmluvy alebo zo zákona. V prípade použitia zábezpeky je nájomca povinný bezodkladne na základe žiadosti prenajímateľa doplniť zábezpeku na pôvodnú výšku.

Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi zábezpeku do 1 roka od ukončenia nájmu, najneskôr v lehote 30 dní odo dňa, keď nájomca riadne a včas odovzdal predmet nájmu a vysporiadal s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným vzťahom.

## IX.

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné v sume 1.287,71 € a v splátkach splatných po 107,31 € mesačne pozadu vždy do 5. dňa nasledujúceho mesiaca. Mesačné zálohy za plnenia spojené s užívaním bytu za vodu, stočné a elektrinu 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 aj internetovú prípojku môže nájomca na vlastné náklady a vo svojom mene.
3. Skutočná výška cien a celkových preddavkov za jednotlivé služby sa zúčtuje vždy za kalendárny rok.
4. 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).

## X.

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 prenájomateľom.
4. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenájomateľovi 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.

## XI.

1. Táto zmluva je uzavretá a nadobúda a nadobúda účinnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých obidve strany obdržia po jednom vyhotovení.
3. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy je možné uskutočniť len písomne, vo forme dodatkov k tejto zmluve.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa upravujú Občianskym zákonníkom a platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, slobodne, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu ju zmluvné strany vlastnoručne podpisujú.

V Rabči dňa 30.11.2024

Prenajímateľ: „RABČAN“ obecné služby  
029 44 Rabča, ul. Rabčická 334  
IČO: 359 961 29  
M.Č. 000000000000000000

Nájomca „RABČAN“ obecné služby  
029 44 Rabča, ul. Rabčická 334  
IČO: 359 961 29  
M.Č. 000000000000000000

Ing. Tomáš Kekeliak

vedúci „RABČAN“, obecné služby

Jagelková Zuzana