

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

o nájme bytu č.8

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

## Článok I.

### Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** OBEC RAKÚSY

Štatutárny zástupca: Mgr. Monika Jurašková, starostka obce

Sídlo: Rakúsy č. 35

IČO: 00326488

Bankové spojenie: UniCreditBank Kežmarok

Číslo účtu: IBAN: SK7811110000006622276009

/ďalej aj ako „prenajíateľ“/

### Nájomca:

Meno a priezvisko : Bystrík Oračko, rod.Oračko nar.

Danka Oračková, rod. Mižikárová nar.

Adresa trvalého pobytu: Rakúsy 261, 059 76

**Po prehlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony, uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu:**

## Článok II

### Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bytového domu v Rakúsoch súpisným číslom 261 ,nachádzajúcej sa na pozemku C-KN par.č.1054/34, vedená na LV 1 obec Rakúsy, k.ú. Rakúsy. Výmera obytnej plochy 29,59 m<sup>2</sup>.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania byt č.8 na 3 poschodí bytového domu vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu.

### **Článok III.**

#### **Opis bytu a jeho príslušenstva**

- 1. Predmetný byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti, kuchyne a sociálneho zariadenia, vstupnej chodby.**
- 2. Spoločnými zariadeniami bytového domu pre účely tejto zmluvy sú:**  
bleskozvod, vodovodné, elektrické, kanalizačné prípojky.
- 3. Nájomca prehlasuje, že sa so stavom uvedeného bytu, spoločných častí a zariadení bytového domu osobne oboznámil a v deň podpisu tejto zmluvy byt preberá bez závad do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti /vid' evidenčný list/. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať predmetný byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu.**

### **Článok IV .**

#### **Doba nájmu**

- 1. Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a uzatvára sa na dobu určitú na jeden rok, t.j. od 1.januára 2023 do 31.12.2023. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť.**
- 2. V posledný deň doby nájmu má nájomca právo/nie nárok/ na predĺženie tejto doby nájmu bytu o ďalší jeden rok za predpokladu splnenia všetkých podmienok pre pridelenie obecného bytu a zároveň za predpokladu, že počas celej doby doterajšieho nájmu nájomca a ostatní užívatelia tohto bytu dodržiavali podmienky tohto nájmu a povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zákona.**
- 3. Nájomca si je vedomý, že po ukončení nájomného vzťahu mu prenajímateľ neposkytne žiadny náhradný byt, ani náhradné ubytovanie, resp. prístrešie, nakoľko sa jedná o nájom na dobu určitú.**

### **Článok V.**

#### **Nájomné a úhrada za plnenie s užívaním bytu**

- 1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške 644,64 € po dobu 12 mesiacov, a to v splátkach po 53,72 € mesačne, vždy najneskôr do 25. dňa daného mesiaca na účet prenajímateľa:**  
prípadne osobne do pokladne Obecného úradu Obce Rakúsy.
- 2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté mesačne preddavky za plnenia/služby/ spojené s užívaním bytu, ktoré sú vyčíslené v platobnom výmere a sú splatné mesačne spolu s nájomným.**  
Mesačne preddavky sú dohodnuté vo výške 8,00 €.

3. Prenajímateľ zabezpečuje nájomcovi služby spojené s pitnou vodou a elektrickou energiou/spoločné priestory/. Nájomca je povinný si splniť oznamovaciu povinnosť voči dodávateľom týchto služieb a sám uhrádzať cenu za tieto dodané/poskytnuté/ služby v prospech týchto dodávateľov.
4. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia/služby/ spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 30.apríla nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.
5. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného alebo plnení/služieb/ spojených s užívaním bytu /napr. počet členov domácnosti, cena služieb, zmena právnej úpravy/ automaticky sa zmení výška nájomného alebo plnení/služieb od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po príslušnej zmene/.
6. Nájomcovi vzniká dňom uzatvorenia tejto zmluvy povinnosť platenia mesačných nákladov prenajímateľovi, ktoré súvisia s riadnym užívaním bytu, spoločných priestorov a zariadenia bytového domu podľa platného výmeru platného pre daný rok, ktorý je prílohou tejto zmluvy a to:

a/ za užívanie bytu sa nájomca zaväzuje platiť nájomné vo výške mes.	53,72 €
b/zálohu za vodu studenú podľa počtu osôb/osoba-2 x 3 mesiac/	6,00 €
c/záloha za réžiu mesačne - fond opráv	0,00 €
d/energie - spoločné priestory mesačne	2,00 €
7. Réžia opráv, prevádzky a údržby sa používa na zabezpečenie údržby bytových domov nájomných bytov a nebytových priestorov.  
K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z réžie patria revízia komínov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a domového poriadku.

## **Článok VI.**

### **Práva a povinnosti nájomcu z nájmu bytu**

1. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
2. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 50 eur.

Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú definované v Nariadení vlády SR č. 87/1995 .

3. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať nebytové priestory bytového domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
4. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v bytovom dome bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným užívateľom bytov v bytovom dome nerušený výkon ich práv.

5. **Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnom byte spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú uhradí v plnej výške.  
Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov. Tým nie je dotknuté právo na odstúpenie od tejto zmluvy.**
6. **Nájomca sa zaväzuje, že nebude v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.**
7. **Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi opravy v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.**
8. **Nájomca nesmie dať predmetný byt do podnájmu alebo iného užívania iným osobám ako uvedeným v evidenčnom liste.**
9. **Nájomca je povinný ak dôjde k zmene počtu členov domácnosti bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.**
10. **Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.**
11. **Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu nedôjde k poškodeniu uvedeného bytu, jeho príslušenstva a spoločných priestorov a zariadení bytového domu.**
12. **Nájomca sa zaväzuje, že poskytne súhlas pre prenajímateľa využiť inštitút osobitného príjemcu, ak po dobu dvoch mesiacov vykáže nedoplatok na nájomnom. Podpisom tejto zmluvy dáva nájomca súhlas prenajímateľovi na to, aby v prípade ak po dobu dvoch mesiacov neuhradí nájomné alebo jeho časť, aby na úhradu dlžného nájomného boli použité finančné prostriedky prináležiace nájomcovi z inštitútu osobitného príjemcu, alebo z iného akéhokoľvek jeho príjmu.**
13. **Nájomca je povinný odpad z domácnosti ukladať do veľkokapacitného kontajnera, ktorý na tento účel poskytol prenajímateľ – obec Rakúsy.**
14. **Platenie nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu – v prípade nezaplatenia 1 splátky nasleduje úhrada z vloženej finančnej zábezpeky, v prípade neuhradenia 2 splátok nasleduje okrem úhrady z finančnej zábezpeky písomne upozornenie a v prípade neuhradenia 3 splátok dochádza k ukončeniu nájomnej zmluvy .**

## Článok VII.

### Práva a povinnosti prenajímateľa z nájmu bytu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Ak je prenajímateľ povinný vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte, je nájomca povinný ich strpieť a ich vykonanie bezodkladne umožniť.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať v ním určených časových intervaloch kontrolu stavu prenajatého bytu a spôsobu jeho užívania počas doby nájmu. Vykonanie kontroly sa nájomcovi podľa okolnosti prípadu vopred oznámi primeraným spôsobom.

## Článok VIII.

### Ukončenie nájmu bytu

1. Nájom tohto bytu sa končí uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu v zmysle článku IV. tejto zmluvy. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom predčasne ukončiť:  
a/výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku § 711  
b/písomnou dohodou o predčasnom ukončení tohto nájmu,  
c/odstúpením od zmluvy - v prípade dôvodov výslovne uvedených v zákone alebo v tejto zmluve.
2. V prípade predčasného ukončenia nájmu dohodou oboch zmluvných strán takáto dohoda musí mať písomnú formu, inak je neplatná a zároveň sa v nej musí uviesť presný dátum ukončenia nájmu.
3. Túto zmluvu možno tiež písomne vypovedať z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. Výpoveď musí byť písomná, musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. Výpovedná lehota sú dva mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy z nasledovných dôvodov:  
a/nájomca uskutoční v byte stavebné úpravy alebo inú podstatnú zmenu bez súhlasu prenajímateľa,  
b/ak nájomca neumožní prenajímateľovi opakovane dvakrát po sebe vstup do bytu za účelom kontroly riadneho užívania bytu a jeho zariadenia,  
c/ ak nájomca odmietne uhradiť škodu spôsobenú na bytovom zariadení,  
d/ ak nájomca poruší povinnosť nahlásenia iných osôb, ktoré sa zdržujú po dobu dlhšiu ako 14 dní,
5. Po uplynutí doby nájmu alebo po výpovedi či odstúpení je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania bytu a obvyklého opotrebovania. V prípade zisteného úmyselného poškodenia alebo odcudzenia bytového zariadenia je povinný nájomca na výzvu prenajímateľa uhradiť vyčíslenú škodu.

## Článok IX.

### Postup prenajímateľa pri porušovaní povinnosti nájomcom

1. Prenajímateľ v prípade nezaplatenia nájomného a úhrad nákladov spojených s bývaním za jeden mesiac zašle nájomcovi písomnú výzvu na zaplatenie dlžnej čiastky. Dôvody nevyplatenia dlžnej sumy je nájomca povinný oznámiť obci.
2. Prenajímateľ v prípade nezaplatenia nájomného a úhrad nákladov spojených s bývaním za dva mesiace uplatní voči nájomcovi inštitút osobitného príjemcu. V rámci tohto postupu dohodne s dlžným nájomcom splátkový kalendár. Zároveň upozorní na možnú deložáciu alebo presunutie do bytovej náhrady nižšieho štandardu.
3. Prenajímateľ za poškodzovanie obecného majetku, krádež bytových zariadení alebo ich častí, zničenie spoločných priestorov a okolia uplatní aj nasledovné sankcie:
  - a/ neobnovenie nájomnej zmluvy,
  - b/výpoveď z nájmu po uplynutí výpovednej lehoty žalobou o vypratanie bytu,
  - c/ bude požadovať úhradu nákladov vynaložených na opravu,
  - d/vypratanie bytu.

## Článok X.

### Hrubé porušenie nájomnej zmluvy

1. Za hrubé porušenie nájomnej zmluvy, ktoré má za následok okamžité zrušenie nájomnej zmluvy sa považuje:
  - a/neplatenie nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako tri mesiace,
  - b/nedodržiavanie splátkového kalendára,
  - c/ opakované spôsobenie škôd v byte,
  - d/opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov,
  - e/ vykonávanie stavebných úprav v byte bez súhlasu prenajímateľa,
  - f/ opakované závažné alebo hrubé porušenie domového poriadku,
  - g/ nedodržiavanie čistoty a hygienických návykov,
  - h/ fajčenie v priestoroch bytového domu.

## Článok XI.

### Osobitné ustanovenia

1. Nájomca súhlasí s poskytnutím informácií podľa zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, ako aj so spracovaním osobných údajov podľa zákona č. 18/2018 Z.z. v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca súhlasí s použitím dátumu narodenia len na účely spracovania nájomnej zmluvy.

3. **Nájomná zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po jej zverejnení v zmysle zákona č.546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.**
4. **Nájomca pri preberaní bytu a podpise zmluvy zloží do pokladne/prípadne na bežný účet/ prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške 250 eur, ktorá slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančná zábezpeka je uložená na účet prenajímateľa a zaevidovaná na konto konkrétneho nájomcu.**

## **Článok XII. Záverečné ustanovenia**

1. **Všetky prílohy k tejto zmluve tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.**
2. **Platnosť tejto zmluvy sa končí uplynutím dohodnutej doby.**
3. **Zmluva je vyhotovená v počte dvoch rovnopisoch pričom každá strana dostane po jednom rovnopise.**
4. **Účastníci zmluvy prehlasujú, že táto zmluva je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, obsahu zmluvy porozumeli, zmluva nebola uzavretá pod nátlakom, v tiesni, za nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpismi.**

V Rakúsoch 30.12.2022

V Rakúsoch 30.12.2022

Za nájomcu:

**Bystrík Oračko**

**Danka Oračková**

Za prenajímateľa:

**Mgr. Monika Jurašková**

**starostka obce**

### **Prílohy:**

1. Zoznam osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti
2. Výpočet úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu

