

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 2/07/2025

uzavretá medzi

Zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Obec Rudnianska Lehota
IČO: 00648566
Rudnianska Lehota 225, 972 26

zastúpená starostom obce Ivanom Javorčekom
(ďalej len prenájomca) na jednej strane

a

Nájomca: Michaela Pánisová
nar.
bytom:
(ďalej len nájomca) na druhej strane

za týchto podmienok:

II.

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcom nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z .z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len zákon) a VZN č. 4/2013 upravujúce nájom nájomných bytov vo vlastníctve obce (ďalej len VZN).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi **byt č. 07 (G), na I. poschodí**, vchod č. 1. pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva, č. domu 302 v obci Rudnianska Lehota.
3. Prenajímateľ prenájomca byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt, zo dňa 01.10.2025 , pod číslom záznamu 833/2025 a na základe schvaľovacieho uznesenia poslancov obecného zastupiteľstva Obce Rudnianska Lehota č. 97/2025, zo dňa 17.10.2025 o pridelení predmetného bytu žiadateľom.
4. Príslušenstvo bytu uvedeného v ods. 2 tohto ustanovenia tvorí : predsieň, kuchynská linka, el. sporák, odsávač pár, el. vedenie zabudované s elektromerom, 4 ks svietidiel, zásuvky, vypínače, 3 ks vodovodných batérií, WC, WC misa, , kúpeľňa, vaňa, umývadlo, komora, kočíkareň, balkón.
5. Opis stavu bytu :
byt je vybudovaný ako štandard, nový po kolaudácii
- celková výmera podlahovej plochy bytu v m²: 59,18

Celkový stav a vybavenie bytu je uvedené v zápisnici o prevzatí bytu, ktorá tvorí súčasť nájomnej zmluvy.

III.

Doba platnosti a zánik:

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenájomca na dobu určitú od 01.01.2026 do 31.12.2026

- t .j. na 1 rok, s možnosťou opakovaného uzavretia zmluvy o nájme a pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve podľa zákona.
2. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude žiadateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
 3. Žiadosť o predĺženie podanú nájomcom prerokuje obecné zastupiteľstvo a rozhodne o nej. Zmluvné strany v prípade schválenia uzavrú novú nájomnú zmluvu.
 4. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - písomnou výpoveďou nájomcu,
 - písomnou výpoveďou prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce, ak nájomca:
- a) nesplňa podmienky uvedené v § 22 ods. 3 zákona
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu,
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - f) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nepočítajú návštevy kratšie ako 15dní).
- Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď.
5. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
 6. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
 7. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave primeranom dobe užívania a v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa.

IV.

Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Cena nájomného za byt sa stanovila dohodou zmluvných strán a na základe výpočtu nájomného, schválené uznesením obecného zastupiteľstva dňa 14.11.2014 č. 85/2014 a 86/2014 a uznesením obecného zastupiteľstva dňa 04.11.2015 č. 73/2015.
2. Nájomca a prenajímateľ sa podľa § 12 ods. 7 zákona dohodli, že nájomca zloží vopred, najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy, na účet obce hotovosť vo výške 5 násobku mesačného nájomného, t. j. 659,05 EUR ako finančnú zábezpeku. Táto suma bude vedená na osobitnom účte prenajímateľa a bude použitá v súlade s § 12 ods. 8 zákona. V prípade, ak prenajímateľ bude evidovať voči nájomcovi splatný nedoplatok na úhradách spojených s užívaním bytu, je prenajímateľ oprávnený použiť tieto finančné prostriedky na úhradu vzniknutého dlhu. Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný v lehote do 15 dní po vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcu, zostatok finančnej zábezpeky vrátiť nájomcovi za súčasného splnenia podmienky vypratania a odovzdania bytu prenajímateľovi.

3. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu vždy do 15 dňa bežného mesiaca nájomné vo výške 131,81 € mesačne, ktoré bude platbou na nasledujúci mesiac. Prvá splátka je splatná k 15.01.2026. Vypočítaná výška nájomného zahŕňa rozpočítané náklady stavby na m² na splátku úveru, príspevok do fondu údržby, poistenie budovy a poplatok za správu. Nájomca a prenajímateľ sa ďalej dohodli, že nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu vždy do 15. dňa bežného mesiaca zálohové platby z:

- EE v spoločných priestoroch, ktorá je stanovená na 1,-€/osoba/mesiac	3,00 €
- vodné studená voda mesačne	25,00 €
- vodné teplá voda mesačne	15,02 €
- teplo na ohrev teplej vody mesačne	34,33 €
- teplo na vykurovanie mesačne	29,84 €

Spolu k úhrade

107,19 €

Platby budú realizované na účet obce v Prima banke a. s., IBAN: **SK35 5600 0000 0090 0035**

0001, VS - 07, ŠS mesiac/rok.

Po uplynutí zúčtovacieho obdobia budú zálohové platby podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtované. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov zúčtovacieho obdobia zálohové platby upraviť.

- .
4. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia, poskytované s užívaním bytu a zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu. Evidenčný list vyhotovuje vlastník bytu Obec Rudnianska Lehota, a to v súlade s platnou právnou úpravou.
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v lehote splatnosti, môže správca bytu účtovať nájomcovi poplatok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

V.

Práva a povinnosti nájomcu bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom pokiaľ z legislatívy platnej pre tento druh bytov a VZN obce nevyplyva niečo iné.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach a odlišnostiach, ktoré sú uvedené v Občianskom zákonníku:
 - a) Nájomca má právo v prípade ukončenia nájmu na vrátenie finančnej záruky, ktorú zložil pred uzatvorením tejto zmluvy. Prenajímateľ má právo si z finančnej záruky odpočítať nedoplatky a náklady za poškodenie bytu v prípade, že vznikli. Taktiež má právo si z finančnej záruky odpočítať preddavok (zálohu) na ročné vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu. Výška preddavku sa určí ako pomerná časť, pričom sa vychádza z posledného ročného vyúčtovania služieb. Takto upravená finančná záruka bude pri ukončení nájomného vzťahu na byt do 15 dní vrátená bez úrokov nájomcovi.
 - b) U týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
 - c) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami.
 - d) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
 - e) Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad Rudnianska Lehota každú zmenu v súvislosti s počtom osôb bývajúcich v byte.

- f) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
- g) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody na byte a je povinný ich nahradiť.
- h) Súčasťou nájomnej zmluvy je určenie miesta, na ktoré bude nájomca vypratáný v prípade ukončenia nájmu a nevyst'ahovania sa z bytu. Týmto miestom budú Diviaky nad Nitricou, Somorova Ves 95 , pričom vlastník nehnuteľnosti s tým vopred súhlasil.
- i) V prípade, že nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy sa z bytu neodst'ahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v bode h).
- j) Každý nájomca bytu je povinný starať sa o spoločné priestory ako i prísl'ahlé priestory k bytovému domu, číslo 302 a tieto udržiavať a ďalej ich skrásľovať. V prípade nesplnenia uvedenej povinnosti, prenajímateľ toto zabezpečí na náklady nájomcov.
- k) Každý nájomca je povinný pred vyst'ahovaním z bytu vykonať biely – hygienický náter stien

VI.

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

1. Nájomca nemôže vykonávať bez súhlasu vlastníka bytu žiadne vnútorné a vonkajšie stavebné úpravy, montovať a umiestňovať rôzne antény, satelity, prijímače, ako i úpravy na spoločných nebytových priestoroch. Ich vykonanie sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy .
2. Počas nájmu umožní nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu, Obce Rudnianska Lehota a iných kontrolných orgánov, s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že osobitné predpisy neobsahujú inú úpravu.
3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 3 rovnopisoch, pričom jeden rovnopis je pre prenajímateľa a dva rovnopisy pre nájomcu.

V Rudnianskej Lehote dňa 31.12.2025

Prenajímateľ:

Nájomca: