NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 3/5/2026

uzavretá medzi

Zmluvnými stranami:

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

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

a

Nájomca: Ing. Miroslav Beňadik
nar. [redacted]
bytom: [redacted]
MUDr. Kristína Kiabová
nar.: [redacted]
bytom [redacted]

(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. 05 (E), na I. poschodí**, vchod č. 1. pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva, č. domu 302 v obci Rudnianska Lehota.

3. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt, zo dňa 17.09.2026 , pod číslom 1077/2026 a na základe schvaľovacieho uznesenia poslancov obecného zastupiteľstva Obce Rudnianska Lehota č. 106/2026, zo dňa 29.09.2026 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, kočikáreň, balkón.

5. Opis stavu bytu :
   byt je vybudovaný ako štandard, nový po kolaudácii
   - celková výmera podlahovej plochy bytu v m^2: 59,93

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

by Anonymizer.sk

III.
Doba platnosti a zánik:

1.Byt uvedený v čl. II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od 01.11.2026 do 30.10.2027 t .j. na 1 rok, s možnosťou opakovaného predĺženia podľa zákona.

2. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy je povinný 3 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad Rudnianska Lehota žiadosť o predĺženie doby jej platnosti (doby trvania nájmu).

3. Žiadosť o predĺženie podanú nájomcom prerokuje obecné zastupiteľstvo a rozhodne o nej. Zmluvné strany v prípade schválenia predĺženia uzavrú dodatok k nájomnej zmluve.

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) nespĺňa 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,
   a) 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. 667,05 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

by Anonymizer.sk

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 133,41 € mesačne, ktoré bude platbou na nasledujúci mesiac. Prvá splátka je splatná k 15.11.2026.Vypočítaná výška nájomného zahŕňa rozpočítané náklady stavby na m^2 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	2,00 €
- vodné studená voda mesačne	15,86 €
- vodné teplá voda mesačne	8,87 €
- teplo na ohrev teplej vody mesačne	15,11 €
- teplo na vykurovanie mesačne	34,75 €
Spolu k úhrade	**76,59 €**

Platby budú realizované na účet obce v Prima banke a. s., IBAN: **SK35 5600 0000 0090 0035 0001**, VS - 05, 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 nevyplýva niečo iné.

2. 1.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 s 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.

by Anonymizer.sk

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 vyprataný v prípade ukončenia nájmu a nevysťahovania sa z bytu. Týmto miestom bude Nitrianske Rudno, Hviezdoslavova 391/19 , pričom vlastníci nehnuteľnosti s tým vopred súhlasili.
i) V prípade, že nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy sa z bytu neodsťahuje, 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 priľahlé priestory k bytovému domu, číslo 302 a tieto udržiavať a ďalej ich skrášľovať. V prípade nesplnenia uvedenej povinnosti, prenajímateľ toto zabezpečí na náklady nájomcov.
k) Každý nájomca je povinný pred vysťahovaním 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 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 30.10.2026

Prenajímateľ: [redacted]

Nájomcovia: [redacted]

by Anonymizer.sk