



## ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 198/2023/NB

uzatvorená podľa § 12 Zákona č. 443/2010,  
§ 685 Občianskeho zákonníka a následne  
zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

**Prenajímateľ :** Obec Rudník  
zastúpená Monikou Malcovou – starostka obce  
Rudník č. 1, 906 23 RUDNÍK  
IČO : 00309958  
Bankové spojenie : VÚB, a.s., pobočka Myjava  
Číslo účtu : SK67 0200 0000 0000 0542 6182

**Nájomca :** Erika Hyža  
[REDACTED]  
Rudník č. 381  
906 23 RUDNÍK

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu :

### Čl. I PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v k.ú. Rudník – nájomný bytový dom č. 381, 906 23 Rudník.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania ako predmet nájmu 1-izbový byt č. 5 na 2. poschodí, ktorý pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva (kuchyňa, chodba, WC s kúpeľňou a pivnica č. 4 – pravá strana). Podlahová plocha bytu je 39,48 m<sup>2</sup>. Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Preberacom protokole k bytu č. 5, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. (Príloha č. 1 - kópia Preberacieho protokolu zo dňa 30.08.2010 pri preberaní bytu)
3. Predmet nájmu – byt č. 5 je nájomca oprávnený užívať na obytné účely spolu s osobami uvedenými na zozname osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.  
Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.



10. 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 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
11. Prenajímateľ 1x ročne do 5 mesiacov po skončení zúčtovacieho obdobia vykoná vyúčtovanie záloh za poskytované služby. Zúčtovacie obdobie je kalendárny rok. Splatnosť ročného vyúčtovania je uvedená v ročnom vyúčtovaní nájomného.

#### Čl. IV PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzných nariadení obce č. 1/2012 a č. 2/2013 o nakladaní s nájomnými bytmi s osobitným režimom (ďalej len VZN) a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. O uzatvorenie novej zmluvy resp. predĺženie nájomného pomeru musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad najmenej tri mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú. K uvedenej žiadosti doloží potvrdenia o čistom príjme za predchádzajúci kalendárny rok a čestné prehlásenie o vlastníctve nehnuteľnosti.
2. V novej nájomnej zmluve môžu byť podmienky dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byť vymaľovať hygienickým náterom a vypratáť. Uvoľnený byt je povinný odovzdať Obci Rudník v stave primeranom v dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal. V prípade neodstránenia škôd, budú tieto odstránené vlastníkom bytu – Obec Rudník na náklady nájomcu a to ich odčítaním z finančnej zábezpeky.
4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
5. Nájomca má povinnosť udržiavať byt v stave, v akom ho prevzal.
6. Riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach nájomného bytu a spoločných priestorov, najmä uvádzať riadne a včas skutočnosti o počte osôb tvoriacich domácnosť nájomného bytu.
7. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradíť na vlastné náklady. (V zmysle prílohy k Nariadeniu vlády č. 87/1995 Z.z.)
8. Väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla
9. Nevykonávať v byte stavebné a inštalačné opravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ich realizácia je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu.

10. Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu podľa podpísaného Preberacieho protokolu k bytu, ktorý je prílohou zmluvy.
11. Nájomca nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažiť žiadnou právnou skutočnosťou. Porušenie tohto ustanovenia je dôvodom k okamžitému ukončeniu tejto zmluvy.
12. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil nájomca sám, alebo tí ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a úhradu týchto nákladov následne požadovať od nájomcu.
13. Umožniť prenajímateľovi prístup do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
14. Nájomca je povinný ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarimi na ohlasovňu požiarov prenajímateľa ( č.tel. : 034/6215620 ) alebo na ohlasovňu požiarov na Myjavu ( č.tel.: 034/ 6212222 ) v súlade s požiaro-poplachovými smernicami.
15. Spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve je zakázané.
16. Nezakladať únikové cesty, požiarne technické zariadenia – prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia a zabezpečiť, aby tieto boli vždy prístupné a dohliadať, aby neboli použité na iné účely, ako sú určené.
17. Nájomca je povinný dodržiavať pri manipulácii s horľavými kvapalinami a technickými plynmi požiadavky protipožiarnej bezpečnosti.

## ČI. V

### POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

1. Umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený.
2. Všetky väčšie opravy realizovať po predchádzajúcom telefonickom alebo písomnom upovedomení nájomcom a po dohode s ním bezodkladne. ( Ide o opravy nad rozsah drobných opráv a bežnej údržby v zmysle prílohy k Nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z.z. )
3. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená po predchádzajúcom ohlásení vykonať obhliadku predmetu nájmu z dôvodu zistenia jeho stavu a dodržania zmluvne dohodnutého účelu užívania výlučne za účasti prenajímateľa alebo ním poverenej osoby.

## Čl. VI ZÁNİK NÁJMU BYTU

1. Nájom bytu sa končí :
  - a) uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný,
  - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
  - c) písomnou žiadosťou o ukončenie nájmu zo strany nájomcu. Výpovedná doba je 3 – mesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bola žiadosť doručená obci.
2. Po prerokovaní v bytovej komisii a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca :
  - a) nespĺňa podmienky uvedené v tejto zmluve a vo VZN č. 1/2012 a VZN č. 2/2013,
  - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako dva mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
  - c) alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - d) využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
  - e) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na zozname osôb tvoriacich domácnosť predmetného bytu.
3. V prípade porušenia podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve, ktorých následkom bude zánik nájmu a povinnosť vypratať prenajatý byt, bude obec riešiť vypratanie bytu formou exekúcie v zmysle exekučného poriadku.
4. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku § 711 ods. 1.

## Čl. VII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
2. Nájomca v zmysle § 18 Zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov dáva svojim podpisom súhlas na využívanie osobných údajov uvedených v tejto zmluve na účely jej zverejňovania.
3. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN č. 1/2012 a VZN č. 2/2013.

4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch , pričom 1 rovnopis obdrží nájomca a 1 rovnopis prenajímateľ.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojím podpisom.
6. Dňom účinnosti tejto zmluvy sa ruší platnosť Zmluvy o nájme bytu č. 163/2020/NB.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú tri prílohy.

**PRÍLOHY :**

1. Preberací protokol k bytu č. 5 Rudník č. 381
2. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť bytu č. 5 Rudník č. 381
3. Nájomné k bytu č. 5 Rudník č. 381

**V Rudníku, dňa 27.02.2023**

.....  
**n á j o m c a**  
**Erik Hyža**

.....  
**p r e n a j í m a t e ľ**  
**Obec Rudník**