



# Obec Rudník

906 23 Rudník č. 1

---

## ZMLUVA O NÁJME BYTU Č. 41/2011/NB

**Prenajímateľ :** Obec Rudník  
zastúpená Bc. Jaroslavom Feriancom – starosta obce  
Rudník č. 1, 906 23 RUDNÍK  
IČO : 309958  
Bankové spojenie : VÚB – pobočka Myjava  
Číslo účtu : 5426 – 182 / 0200

**Nájomca :** Viera Beňušová a Ľuboš Beňuš  
Rudník č. 380/3  
906 23 RUDNÍK

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu :

### Čl. I PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Rudník nájomný bytový dom č. 380, 906 23 Rudník.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 3-izbový byt č. 3 na 1.poschodí, ktorý pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva ( kuchyňa, chodba, WC, kúpeľňa a pivnica č. 3 ). Podlahová plocha bytu je 68,89 m<sup>2</sup>. Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Protokole o prevzatí bytu č. 380/3, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu v 7/2011, byt bez závad preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými na prihlasovacích lístkoch na trvalý pobyt, ktoré sú v evidencii obyvateľstva obce Rudník. 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.

## Čl. II DOBA PRENÁJMU

1. Nájomný pomer vzniká dňom **01.08.2011** a uzatvára sa na dobu určitú do **31.07.2014**.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia obce č . 4/2008 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov ( ďalej len VZN ) a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu musí písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Podmienky v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť, opatriť hygienickým náterom a odovzdať ho prenajímateľovi, 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.
4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

## Čl. III CENA NÁJMU

1. Dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
2. Výška nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu je uvedená v prílohe č. 2 k Zmluve o nájme bytu č. 41/2011/NB, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Nájomné za prvý mesiac nájmu sa uhradí vopred, najneskôr v okamihu podpisu nájomnej zmluvy. Nájomné za nájomný byt sa uhrádza vždy jeden mesiac vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
4. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu : 5426-182/0200, pod variabilným symbolom č. 83803 , konšt.symbol 0308 .
5. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných záloh, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nákladov za poskytované služby.

Ak sa zmení rozsah a kvalita plnení, bude prenajímateľ informovať nájomcu o príslušných zmenách prostredníctvom oznámení o nových výškach zálohových platieb za jednotlivé služby.

6. Výška zmeny záloh podľa tohto odseku môže nastať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo správcovi na vykonanie zmeny záloh.
7. 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 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však € 0,83,- za každý i začatý mesiac omeškania.
8. 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 na zúčtovacej faktúre.

#### Čl. IV POVINNOSTI NÁJOMCU

Nájomca je povinný :

- udržiavať byt v stave, v akom byt prevzal,
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach nájomného bytu a spoločných priestorov, najmä uvádzať riadne a včas skutočnosti o počte osôb v byte na prihlasovacích lístkoch na trvalý pobyt, ktoré sú v evidencii obyvateľov obce Rudník,
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradiť na vlastné náklady,
- 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,
- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv,
- nevykonávať v byte stavebné a inštalačné opravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Ich realizácia je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu,
- nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažiť žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné,

Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, alebo tí ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí 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,

- umožniť prenajímateľovi prístup do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok,
- ohlasovať prípadný požiar v súlade splatnými predpismi ochrany pred požiarom na ohlasovňu požiarov prenajímateľa ( č.tel.: 034/621 5622 ) a na ohlasovňu požiarov na Myjavu ( č.tel.: 034/ 621 2222) v súlade s požiaro-poplachovými smernicami,
- spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve je zakázané,
- nezakladať únikové cesty, požiarne technické zariadenia – prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia a zabezpečiť, aby tieto boli vždy prístupné,
- dohliadať, aby prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia neboli použité na iné účely ako sú určené,
- dodržiavať pri manipulácii s horľavými kvapalinami a technickými plynmi požiadavky protipožiarnej bezpečnosti.

## Čl. V POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

Prenajímateľ je povinný :

- 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,
- všetky opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne.

## Čl. VI ZÁNİK NÁJMU BYTU

1. Nájom bytu sa končí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, alebo písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa, alebo písomnou výpoveďou. Výpovedná doba je 3 – mesačná.

2. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca :
  - a, nesplní podmienky uvedené vo VZN,
  - b, hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhšie ako 1 mesiac,
  - c, alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výhrade hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
  - d, využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka 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 viac ako 1 mesiac,
  - f, bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú prihlásené ako príslušníci bytu ( do toho sa nezapočítávajú návštevy kratšie ako 15 dní ).
3. Nájom bytu sa končí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
4. Okamžitým skončením nájmomného vzťahu v zmysle čl. 6 VZN č. 4/2008
5. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v občianskom zákonníku § 711 ods. 1, písmeno a – g a ods. 2, 3, 4, 5, a 6.

## ČI. VII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch kópiách, pričom jednu kópiu obdrží nájomca a jednu kópiu prenajímateľ.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojím podpisom.

PRÍLOHY :

1. Preberací protokol k bytu č. 3 Rudník č. 380
2. Nájomné k Zmluve o nájme bytu č. 41/2011/NB

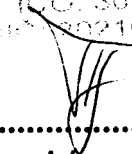
V Rudníku, dňa 31.07.2011



.....

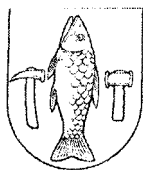
**n á j o m c a**  
**Viera Beňušová**  
**Ľuboš Beňuš**

Obec Rudník  
006 23 Rudník č. 1  
IČO: 309958  
nik: 0021039834



.....

**p r e n a j i m a t eľ**  
**Obec Rudník**



# Obec Rudník

906 23 Rudník č. 1

## PREBERACÍ PROTOKOL K BYTU č.3 Rudník č. 380

Nájomca : Viera Beňušová, Ľuboš Beňuš - 3 izbový byt -

1. poschodie

### INVENTÚRNY SÚPIS

#### KUCHYŇA

Kuchynská linka s nerez. drezom	1 ks	
- vrchné skrinky dĺžka 1,5 m + 0,60 m nad digestorom		
- spodné skrinky dĺžka 2,7 m		
Jednopáková batéria Jika	1 ks	
Svietidlo nad kuch. linkou Ecoplanet	1 ks	
Sporák kombinovaný GORENJE	1 ks	
Digestor BEST	1 ks	
Dvoj – zásuvka biela	3 ks	( z toho 2 ks na kuch. linke )
Jedno-zásuvka	1 ks	
Jedno-vypínač biely ( svietidlový )	1 ks	
Radiátor panelový s termostatickým ventilom s termostatickou hlavicou	1 ks	
Dvere dekor buk plné	1 ks	
Okno – strešné drevené so žalúziami plastové	2 ks	
Obklad pri kuch.linke : obkladačky		

Podlaha : dlažba

#### OBÝVAČKA

Radiátor panelový s termostatickým ventilom s termostatickou hlavicou	1 ks	
Okno – jedookno biele bez žalúzií plastové	1 ks	
Balkónové dvere biele bez žalúzií plastové	1 ks	
Digitálny termostat EBERLE	1 ks	
Zásuvka anténa	1 ks	
Zásuvka telefónna	1 ks	
Dvoj-vypínač biely ( svietidlový )	1 ks	
Dvoj-zásuvka biela	5 ks	

Dvere dekor buk plné 1 ks  
Podlaha : lamino-plávajúca

### **SPÁLŇA – väčšia miestnosť**

Radiátor panelový s termostatickým ventilom s termostatickou hlavicom 1 ks  
Jedno-vypínač biely 1 ks  
Dvoj-zásuvka biela 3 ks  
Okno-jednookno biele bez žalúzií 1 ks  
Dvere dekor buk plné 1 ks

Podlaha : lamino-plávajúca

### **DETSKÁ IZBA**

Radiátor panelový s termostatickým ventilom s termostatickou hlavicom 1 ks  
Okno-jednookno biele bez žalúzií 1 ks  
Dvoj-zásuvka 4 ks  
Jedno-vypínač ( sietidlový ) 1 ks  
Dvere dekor buk plné 1 ks

Podlaha : lamino-plávajúca

### **CHODBA**

Svietidlo biele s mliečnym sklom 2 ks  
Jedno-vypínač biely sietidlový 4 ks  
Domový vrátnik – telefón 1 ks  
Elektrická skrinka 1 ks  
Dvere bytové dekor buk s kukátkom 1 ks

Podlaha : lamino-plávajúca

### **KÚPEĽŇA**

Umývadlo biele 1 ks  
Jednopáková batéria 1 ks  
Vaňa 1 ks  
Jednopáková batéria so sprch. hadicou 1 ks  
Ventil na práčku 1 ks  
Jedno-zásuvka biela 1 ks  
Dvoj-zásuvka biela 2 ks



Jedno-vypínač svietidlový	1 ks
Radiátor rebríkový	1 ks
Odsávač	1 ks
Svietidlo biele s mliečnym sklom	1 ks
Dvere dekor buk plné	1 ks
Obklad stena : obkladačky	

Podlaha : dlažba

### WC

Svietidlo biele s mliečnym sklom	1 ks
Odsávač	1 ks
Plynový kotol zn. TIGER 24KTZ17 od firmy Protherm	1 ks
Umývadlo malé biele	1 ks
Jednopáková batéria	1 ks
Jedno-zásuvka biela	1 ks
Dvoj-vypínač biely	1 ks
Dvere dekor buk plné	1 ks
Obklad stena : obkladačky	

Podlaha : dlažba


### KLÚČE :

Bytovkové vchodové dvere prvé	1 ks
Bytovkové vchodové dvere druhé	1 ks
Pivničná chodba vnútorná	1 ks
Pivničná chodba vonkajšia	1 ks
Pivnica	2 ks
Byt	3 ks

Ku každým dverám v byte je odovzdaný 1 ks kľúča.

Vodomer : č. 09090396 Elektromer č. 5198<sup>11</sup> Plynomer : č. No 0862150

Poč.stav: 97 Poč.stav: 1480 Poč.stav: 1295



**Preberajúci**  
**Viera Beňušová**  
**Ľuboš Beňuš**

**Obec Rudník**  
906 23 Rudník č. 1  
IČO: 609958  
RÚČ: 2027039834

**O d o v z d á v a j ú c i**  
**Obec Rudník**

**NÁJOMNÉ****k ZMLUVE O NÁJME č. 41/2011/NB**

**Prenajímateľ :** Obec Rudník  
zastúpená Bc. Jaroslavom Feriancom – starosta obce  
Rudník č. 1, 906 23 RUDNÍK  
IČO : 309958  
Bankové spojenie : VÚB – pobočka Myjava  
Číslo účtu : 5426 – 182 / 0200

**Nájomca :** Viera Beňušová a Ľuboš Beňuš  
Rudník č. 380/3  
906 23 RUDNÍK

**Variabilný symbol : 83803**

<u>Názov služby</u>	<u>Suma v €</u>
Základné nájomné.....	165,33
Voda.....	9,96
Osvetlenie spoločných priestorov.....	1,66
<b>Mesačná záloha celkom</b>	<b>176,95</b>

**V Rudníku 31.07.2011**