

## Zmluva o nájme bytu

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka  
v súlade so Všeobecne záväzným nariadením Obce Nitrianske Rudno č. 2/2023 zo dňa  
07. 03. 2023  
medzi zmluvnými stranami

### Čl. I. Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** **Obec Nitrianske Rudno**  
zastúpená starostom obce: Robertom Štrbákom  
adresa: Hlavná 1/80, 972 26 Nitrianske Rudno  
IČO: 00318345  
DIČ: 2021162759

**Nájomca:** **Jana Michalková**

### Čl. II. Predmet nájmu

**2.1** Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania dvojizbový byt číslo **B/11** na **3. poschodí** domu, súpisné číslo 714, orientačné číslo 47, na parcele číslo 166/6, na Ul. Jána Bottu v k. ú. Nitrianske Rudno, zapísaný na LV č. 1 pre k. ú. Nitrianske Rudno, ktorý je výlučným vlastníctvom prenajíateľa.

**2.2** Prenajímaný byt pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kúpeľňa, WC a balkón. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného bytu bez balkónu je **37,13 m<sup>2</sup>**. Plocha balkónu je **3,53 m<sup>2</sup>**.

**2.3** Nájomca vyhlasuje, že prenajímaný byt preberá do užívania v stave, v akom sa nachádza v súčasnosti a je oboznámený s jeho skutočným stavom. Stav prenajatého bytu zodpovedá účelu, na ktorý sa tento prenajíma a je v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.

**2.4** Spolu s bytom má nájomca právo užívať aj spoločné časti a spoločné zariadenia domu, v súlade s príslušnými právnymi predpismi a s domovým poriadkom. Spoločnými časťami domu sú základy, konštrukcia strechy, krytina, izolácie, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, stropy, podkrovné priestory, chodby, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre podstatu a bezpečnosť domu a sú určené na spoločné užívanie. Spoločnými zariadeniami sú bleskozvody, prípojky inžinierskych sietí a domové rozvody, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, plynové, slaboprúdové, televízne, ktoré sú určené na spoločné užívanie, a spoločné prízemné priestory.

### Čl. III. Účel nájmu

**3.1.** Prenajíateľ prenajíma nájomcovi byt na účely bývania nájomcu a členov jeho domácnosti. S bývaním ďalších osôb v byte prenajíateľ nesúhlasí.

## **Čl. IV. Cena nájmu a splatnosť**

**4.1.** Cena nájmu (nájomné) za užívanie bytu podľa článku I. tejto zmluvy sa stanovuje dohodou zmluvných strán. Suma mesačného nájomného je uvedená v evidenčnom liste.

**4.2.** Okrem dohodnutého nájomného sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi tiež mesačné zálohové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu. Suma týchto platieb, vyčíslená správcom domu spoločnosťou BENET, s.r.o. je uvedená v evidenčnom liste. Evidenčný list bude vystavovaný vždy pri zmene zálohových platieb a bude nájomcovi doručovaný obvyklým spôsobom.

**4.3.** Nájomné a platby uvedené v bode 4.2. tohto článku je povinný nájomca platiť mesačne v termíne do 25. dňa bežného kalendárneho mesiaca na účet správcu.

**4.4.** Pred podpísaním tejto zmluvy je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi – Obci Nitrianske Rudno zábezpeku za užívanie bytu vo výške 4-mesačného nájomného, vo výške celkom **422,20Eur – (platí len pri podpísaní prvej Zmluvy o nájme bytu)** čo bude tvoriť zálohu (kauciu) na vyrovnanie prípadných nedoplatkov nájomného, ktoré vzniknú po skončení nájmu.

**4.5.** Nájomca sa zaväzuje uhradiť nedoplatky z ročného vyúčtovania za energie a služby do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

**4.6.** V prípade omeškania s platením nájomného a platieb uvedených v bodoch 4.2. a 4.5 tohto článku, sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile denne z dlžnej sumy.

## **Čl. V. Doba trvania nájmu**

**5.1.** Nájom sa dojednáva na dobu určitú, na 1 rok odo dňa účinnosti tejto zmluvy, t. j. do **22. 10. 2024**.

**5.2.** Zmluvné strany sa dohodli, že po uplynutí dojednanej doby nájmu podľa bodu 5.1. tohto článku a za predpokladu riadneho plnenia podmienok upravených touto zmluvou a trvania podmienok upravených VZN, má nájomca prednostné právo na ďalší nájom za predpokladu, že toto právo písomne uplatní u prenajímateľa najneskôr 6 týždňov pred skončením dohodnutej doby nájmu.

## **Článok VI. Skončenie nájmu**

**6.1.** Nájom končí uplynutím dohodnutého času v zmysle článku V, bod 5.1.

**6.2.** Pred uplynutím dohodnutého času môže prenajímateľ dať výpoveď z dôvodov uvedených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka, ak

- ak nájomca, 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, alebo ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
- nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace alebo tým, že prenechal byt do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa
- je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať
- nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie

Nájomca môže vypovedať nájom v prípade ak sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie.

**6.3.** Výpovedná lehota je 3 kalendárne mesiace a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak príjemca výpovede zásielku v odbernej lehote nevyzdvihne alebo jej prevzatie odmietne, či zmarí. Nájom sa skončí uplynutím výpovednej lehoty.

**6.4.** Pred uplynutím dohodnutého času môžu zmluvné strany ukončiť nájom kedykoľvek vzájomnou písomnou dohodou.

**6.5.** Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu, najneskôr do 10 kalendárnych dní od skončenia nájmu prenajatý byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

## **Čl. VII.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

**7.1.** Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi prenajatý byt v stave spôsobilom na riadne užívanie na dohodnutý účel a zabezpečiť mu nerušený výkon jeho práv spojených s bývaním.

**7.2.** Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca je povinný užívať byt tak, aby na ňom nedochádzalo k jeho poškodzovaniu a devastácii.

**7.3.** Nájomca je povinný užívať prenajatý byt len na dohodnutý účel, starať sa o prenajatý byt ako riadny hospodár a na svoje náklady zabezpečovať jeho riadnu prevádzku. Každé odplatné i bezodplatné prenechanie bytu do podnájmu iným osobám bez písomného povolenia prenajímateľa je neprípustné a je dôvodom výpovede zmluvy zo strany prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený užívať byt na podnikateľskú činnosť a nemôže si v byte zriadiť sídlo obchodnej spoločnosti, ani miesto podnikania.

**7.4.** Nájomca je povinný starať sa o bežnú údržbu a zabezpečovať drobné opravy bytu v rozsahu ustanovenom nariadením vlády 87/1995 Z. z. Náklady mimo bežnej údržby znáša prenajímateľ. Bežnou údržbou sa rozumie napr. výmena žiaroviek, tesnení vo vodovodných armatúrach, kohútikov, pántov a uzamykateľných elementov dverí, okien a pod. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.

**7.5.** Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome, alebo v byte sám alebo osoby, ktoré s ním v byte bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu. Nájomca je zodpovedný za všetky škody, ktoré vzniknú neprimeraným užívaním bytu a sú spôsobené ním samotným alebo jeho hosťami.

**7.6.** Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

**7.7.** Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

7.8. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom a vlastníkom bytov výkon ich práv.

7.9. Prenajímateľ, alebo ním splnomocnená osoba, má právo, po predchádzajúcom ohlásení a za prítomnosti nájomcu, vykonať obhliadku bytu. Tiež má právo vstupu pri nevyhnutných opravách a pri nebezpečenstve, ktoré môže spôsobiť škodu na byte.

7.10. Nájomca a členovia jeho domácnosti sa zaväzujú, že od podpisu nájomnej zmluvy do 3 mesiacov zabezpečia všetky úkony k prihláseniu sa na trvalý pobyt v prenajatom byte.

## **Čl. VIII. Záverečné ustanovenie**

8.1. Zmluvné strany môžu zmeniť ustanovenie tejto zmluvy iba na základe písomnej dohody.

8.2. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, riadia sa práva a povinnosti, ako aj právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a všeobecne záväzných nariadení obce Nitrianske Rudno.

8.3. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvy oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 23. 10. 2023.

8.4. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom vyhotovení obdrží každá zmluvná strana.

8.5. Účastníci uzatvárajú túto zmluvu slobodne, dobrovoľne, bez hrozby tiesne, nie za nevýhodných podmienok a vážne. Textu zmluvy rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Nitrianskom Rudne, dňa 20. 10. 2023

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca