

ZMLUVA O NÁJME BYTU
uzatvorená podľa § 685 a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskor. predpisov
č. 3/B3/164 – 2025

Prenajímateľ: Obec Rovensko

Sídlo: Obecný úrad 146, 905 01

IČO: 00309931

Zastúpená: Marián Nemec , starosta obce
(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: Milan Rusnák

nar.

bytom

(ďalej len nájomca)

Andrea Rusnáková

nar.

bytom

(ďalej len nájomca)

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

Článok I.
PREDMET ZMLUVY

Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v článku II. tejto zmluvy nájomcom.

Článok II.
PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu je dvojizbový byt č. 3, nachádzajúci sa v bytovom dome v Rovensku, súpisné číslo 164, celková plocha bytu 55,10 m², zapísaný na Katastrálnom odbore okresného úradu v Senici, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.

2. Predmetný byt pozostáva z:

▪ Zádverie	6,54 m ²
▪ Kúpeľňa, WC	4,16 m ²
▪ Spálňa	12,30 m ²
▪ Obývacia izba, kuchyňa	26,16 m ²
▪ Balkón	5,94 m ²
Spolu	55,10 m ²

3. V byte sú umiestnené tieto zariadenia:

- bojler so zásobníkom teplej vody
- kuchynská linka s elektrickým šporákom
- domový telefón

Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným hnutelným zariadením.

4. Zoznam osôb bývajúcich v byte: - Milan Rusnák
Andrea Rusnáková

Článok III. VZNIK A DOBA NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v článku I. a v článku II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi. Nájomca byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením do nájmu preberá.
2. Prenajímateľ upravil režim prenájmu nájomných bytov všeobecne záväzným nariadením obce Rovensko č. 1/2024, zo dňa 19.3. 2024 (ďalej len VZN). Nájomca vyhlasuje, že toto nariadenie obce pozná, berie ho na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia, a to i v prípade ich zmien a doplnkov, ktoré vykoná obecné zastupiteľstvo obce v budúcnosti. VZN tvorí prílohu nájomnej zmluvy.
3. Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a všetkých jej príloh.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a to na dobu určitú, **na 1 rok** od podpísania zmluvy. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, jej dodatkoch a v osobitnom predpise (§711 OZ). O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.
5. Podmienky pre opakované uzavretie nájomnej zmluvy:
 - a) Ak nájomca bude spĺňať podmienky riešenia poskytnutia nájomného bytu zo sociálnych dôvodov v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
 - b) Ak nájomca si po dobu nájmu plnil povinnosti, najmä o platení nájomného a služieb spojených s užívaním bytu, ako aj dodržiavaním Domového poriadku.
 - c) Ak nájomca po dobu nájmu bude dodržiavať všetky VZN obce Rovensko a nedopustí sa priestupkov vyplývajúcich z VZN obce.
6. Nájomca prehlasuje, že po ukončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.
7. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania.

Článok IV. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie počas nájomného vzťahu udržiavať na svoje náklady
- b) Zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2. Nájomca sa zaväzuje:

Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu riadne užívať.

- a) Riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájomom bytu.
- b) Vykonávať drobné opravy bytu a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu (ako napr. výmena batérií, umývadiel, WC, elektrické osvetlenie a zariadení) na svoje náklady.

Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

- c) Po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- d) Vykonať zmeny na prenajatom byte a jeho príslušenstve a zariadeniach len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- e) Umožniť vstup prenajímateľa do bytu zamestnancom príslušných orgánov a kontrolných orgánov, za účelom kontroly technického stavu bytu, opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomera a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajímateľa (podľa §18 ods. 1 zákona č. 443/2021).
- f) Hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie.
- g) Pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
- h) Nájomný byt alebo jeho časť nie je nájomca oprávnený ponechať do nájmu tretej osobe.

Článok V. NÁJOMNÉ A OSTATNÉ ÚHRADY ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

- 1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu nájomné vo výške 111,56 € mesačne, ktorého výška je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a je povinný platiť príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 20,40 € mesačne.
- 2. Nájomné za nájomný byt spolu s príspevkom do fondu prevádzky, údržby a opráv sa uhrádza mesačne a nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi nájomné najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca na účet alebo do pokladne obecného úradu.

3. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, poplatky za TV a rozhlas, internet priamo ich poskytovateľom – dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
4. Vodné a stočné nájomca uhrádza prenájomcovi zálohovo vo výške 12 € mesačne a to do 15. dňa kalendárneho mesiaca spolu s nájomným.
5. Úhradu za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory nájomca uhrádza prenájomcovi zálohovo vo výške 3 € mesačne na domácnosť a to do 15. dňa kalendárneho mesiaca spolu s nájomným.
6. Úhradu za vývoz pevného domového odpadu uhrádza nájomca ročne na základe platobného výmeru obce.
7. Zúčtovanie zálohových platieb za vodné a stočné a za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory je prenájomca povinný vykonať po ukončení účtovného obdobia na základe faktúry predloženej dodávateľom tohto média. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní po vykonaní zúčtovania, preplatok bude nájomcovi vrátený do 15 dní po vykonaní zúčtovania.
8. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného, prenájomca má právo zmeniť výšku nájomného. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom, alebo z rozhodnutia cenových orgánov. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov aj z iných dôvodov, najmä ak sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení.
9. Výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorá tvorí časť, výšky nájomného za 1 mesiac je prenájomca oprávnený upraviť vždy k 1. januáru bežného roka o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok v Slovenskej republike.
10. Finančná zábezpeka vo výške šesťmesačného nájomného je po celú dobu nájmu vedená na osobitnom účte obce. Po vrátení bytu vlastníčkovi slúži na prípadné splatenie dlhu, resp. časti dlhu alebo na preplatenie nákladov vynaložených na vrátenie bytu do pôvodného stavu, alebo na úhradu škôd spôsobených nájomcom. V prípade, ak nájomca byt odovzdá bez dlhu a nepoškodený, vráti sa mu finančná zábezpeka v plnej výške.
11. Na základe splnenia podmienok prechádzajúceho bodu tohto článku, bude finančná zábezpeka vrátená v hotovosti z pokladne, alebo bankovým prevodom poukázaná na účet končiacieho nájomcu v lehote do 25-ho dňa nasledujúceho mesiaca, kedy bol prevzatý prenájomcovi.

Článok VI.
ODOVDZANIE A PREVZATIE BYTU, ODSTRÁNENIE VÁD
PREDMETU NÁJMU

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie po podpísaní tejto nájomnej zmluvy s jej príloh všetkými zmluvnými stranami zmluvy (ďalej len deň uzatvorenia zmluvy).
2. Nájomca je povinný prevziať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením najneskôr do troch dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky vady predmetu nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

Článok VII.
SKONČENIE NÁJMU, BYTOVÁ NÁHRADA

1. Nájom bytu sa ukončí uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle čl. 7 VZN obce predĺžená, alebo písomnou výpoveďou v zmysle § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, VZN, najmä ak:
 - nespĺňa podmienky VZN
 - hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
 - ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome
 - využíva predmetný byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - ak nájomca alebo ten, kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - neužíva byt bez vážnych dôvodov
 - bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v čl. II, bod 4 tejto nájomnej zmluvy
2. Pri ukončení nájmu sa postupuje v zmysle čl. 10 VZN obce.

Článok VIII.
SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Nájomnú zmluvu možno meniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami touto zmluvou platia príslušné ustanovenia občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.

4. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola spísaná na základe slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle účastníkov, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

V Rovensku 1.5.2025

.....
Marián Nemec
starosta obce
PRENAJÍMATEĽ

.....
Milan Rusnák Andrea Rusnáková

NÁJOMCA