Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 663 a nasl. a § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a v zmysle VZN č. 3/2023 obce Lednické Rovne / ďalej aj ako „Zmluva“ /

Čl. I.
Zmluvné strany

1./ Prenajímateľ:

Názov:	**Obec Lednické Rovne**
Sídlo:	Námestie slobody č. 32, 020 61 Lednické Rovne
IČO:	00 317 462
DIČ:	2020615597
Bankové spojenie:	Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN:	SK87 0200 0000 3500 2062 8372
Zastúpený:	Mgr. Marian Horečný, starosta

/ ďalej aj ako „prenajímateľ“ /

2./ Nájomca:

Meno a priezvisko**:** **Daniel RÁC**
Trvale bytom:
Narodený:
R. č.:

/ ďalej aj ako „nájomca“ /
/prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“ /

Čl. II.
Predmet nájmu a opis stavu nájomného bytu a jeho príslušenstva

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností Okresným úradom Púchov, katastrálnym odborom pre okres Púchov, obec Lednické Rovne, kat. územie Lednické Rovne na LV č. 1, a to bytového domu súp. č. 247/23 postaveného na parcele č. KN-C 576/17 nachádzajúceho sa v časti Súhradka (ďalej aj ako „bytový dom“). V Bytom dome sa nachádzajú byty, ktoré slúžia na nájomné bývanie.
2. Na 4. nadzemnom podlaží bytového domu sa nachádza byt č. 7 (ďalej aj ako „byt“). Byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC. Jednotlivé miestnosti majú nasledovné rozmery:
   - izba o rozlohe : 13,48 m^2
   - kuchyňa o rozlohe : 9,53 m^2
   - chodba o rozlohe : 4,61 m^2
   - kúpelňa o rozlohe : 3,48 m^2
   - WC o rozlohe : 1,42 m^2.

   Podlahová plocha bytu je o výmere 32,52 m^2.

3. Predmetom nájmu je aj pivnica, nachádzajúca sa v prvom nadzemnom podlaží budovy a je označená ako pivnica č.: 7, o rozlohe 4,18 m^2.
4. Nájomcovia vyhlasujú, že sa so stavom bytu oboznámili pred podpisom tejto Zmluvy. Byt je v stave spôsobilom na riadne užívanie bez akýchkoľvek výhrad.
5. Na základe Zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu.
6. Na základe Zmluvy je nájomca oprávnený užívať tiež spoločné priestory v bytovom dome, a to v takom rozsahu, aby ich užívaním neobmedzovali ďalších nájomcov v bytovom dome.

Čl. III.
Doba nájmu

1. Prenajímateľ dáva byt, špecifikovaný v Čl. II. tejto Zmluvy, do nájmu nájomcovi na dobu určitú. Doba nájmu je v trvaní od **01.08.2025** do **31.07.2028**.
2. Nájomca bude byt užívať výlučne za účelom bývania.

Čl. IV.
Osobitné podmienky nájmu

1. Na výstavbu bytového domu 20 b.j. bol obci Lednické Rovne poskytnutý úver a nenávratný príspevok zo ŠFRB a dotácia z MV a RR SR. Na základe ustanovení zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní“), ktorými sa určujú pravidlá pre poskytovanie príspevkov na výstavbu, je obec Lednické Rovne povinná predmetné byty využívať len na účely nájmu za špecifických podmienok. Za účelom ich dodržania, musí prenajímateľ disponovať informáciami o nájomcoch, preto má nájomca povinnosť najmä:

a./ preukázať prenajímateľovi, že mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu (zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zmien) spĺňa podmienky podľa zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
Potvrdenie o výške príjmu (vypracované zamestnávateľom, platiteľom podpory v nezamestnanosti …) odovzdá nájomca prenajímateľovi bytu.

b./ preukázať prenajímateľovi ťažké zdravotné postihnutie v zmysle zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

Čl. V.

Nájomné a úhrady za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu

1. Za užívanie bytu sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške =**79,89** EUR (slovom (slovom sedemdesiatdeväť eur 89/100 cent) mesačne na účet prenajímateľa uvedený v čl. I., bode 1. Zmluvy.
2. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi tiež úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu (ďalej aj ako „Plnenia“), ktoré je povinný prenajímateľ platiť jednotlivým dodávateľom energií. Úhradu za Plnenia je nájomca povinní platiť prenajímateľovi formou preddavkov vo výške =**90,11** EUR (slovom deväťdesiať eur 11/100 cent) mesačne na účet prenajímateľa uvedený v čl. I., bode 1. Zmluvy.
3. Nájomné podľa bodu 1. tohto článku Zmluvy a úhradu za Plnenia podľa bodu 2. tohto článku sú splatné vždy k 20. kalendárnu dňu v príslušnom mesiaci, a to v celkovej výške **170,- EUR** (slovom jednostosedemdesiat eur 0/100 cent).
4. Prenajímateľ vyúčtuje zálohové platby po skončení kalendárneho roka, najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka. V prípade, ak nájomcovi vznikne nedoplatok na úhrade za Plnenia, ktorý bude vyplývať z ročného vyúčtovania reálne spotrebovaných Plnení, zaväzuje sa nájomca tento nedoplatok zaplatiť prenajímateľovi v plnej výške. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi nedoplatok na úhrade za Plnenia na základe ročného vyúčtovania jednotlivých plnení vykonaných príslušnými dodávateľmi energií a poskytovateľmi služieb spojených s užívaním bytu vo vzťahu k prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy prenajímateľa. V prípade preplatku z celoročného vyúčtovania nákladov prenajímateľ tento preplatok vyplatí nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa zmenia skutočnosti, rozhodujúce pre určenie nájomného, cien služieb a výšky úhrad za plnenia, poskytované s užívaním bytu, má prenajímateľ právo jednostranne zmeniť výšku nájomného, ceny služieb a výšku úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
6. Rozpis výšky záloh je uvedený v predpise mesačných úhrad za užívanie bytu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy a tvorí prílohu č. 1 a prenajímateľ ho má právo aktualizovať /zmeniť/ v prípade zmien podľa bodu 5. čl. V. tejto Zmluvy.
7. V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného alebo úhradou preddavkov na Plnenia, je povinný zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
8. Správu bytov, ktoré sú predmetom nájomných zmlúv v 20 b.j. Súhradka č.s. 247 vykonáva prenajímateľ, teda obec Lednické Rovne. Nájom a mesačné zálohové platby za Plnenia uhrádza nájomca na účet SK87 0200 0000 3500 2062 8372, vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s.. Nahlasovanie opráv, reklamácií a iných skutočností nájomca oznámi pracovníkom Obecného úradu v Lednických Rovniach na č. tel.: 042/285 34 11 alebo 042/285 34 12.

Čl. VI.
Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

1. Nájomca bude byt užívať s: Eva Rácová, matka
2. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte, je nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
3. Počet osôb, prechodne sa zdržujúcich v prenajatom byte nad 30 dní, je nájomca povinný ohlásiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa vzniku tejto skutočnosti.
4. Nájomca nemá právo bez súhlasu prenajímateľa dať byt, ktorý je predmetom tejto Zmluvy, do podnájmu tretej osobe.

VII.
Zmeny a úpravy bytu

1. Akékoľvek zmeny a úpravy na byte je nájomca oprávnený vykonávať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu zo strany prenajímateľa.
2. Pri zamýšľanej zmene alebo úprave bytu je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi na schválenie plán zmeny alebo úpravy bytu.
3. Pri udelení súhlasu s vykonaním zmien alebo úprav bytu je prenajímateľ oprávnený určiť nájomcovi podmienky vykonania týchto zmien alebo úprav tak, aby nebolo obmedzené užívanie spoločných priestorov bytového domu a aby boli dodržané príslušné všeobecne záväzné právne predpisy a technické normy. Podmienky určené zo strany prenajímateľa podľa prechádzajúcej vety je nájomca povinný splniť.
4. Nájomca je oprávnený začať vykonávať zmeny a úpravy bytu alebo jeho vybavenia až po doručení písomného súhlasu zo strany prenajímateľa.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že udelením súhlasu na vykonávanie zmien alebo úprav bytu podľa bodu 1. tohto článku prenajímateľ na seba nepreberá akúkoľvek povinnosť úhrady nákladov spojených so zmenou alebo úpravou bytu, na ktorú udelili súhlas, pričom tieto náklady znáša v plnom rozsahu výlučne nájomca, ak sa zmluvné strany nedohodli inak. Zároveň sa zmluvné strany dohodli, že udelením súhlasu v zmysle bodu 1. tohto článku na seba prenajímateľ nepreberá žiadnu zodpovednosť za vhodnosť alebo technickú dostatočnosť zmeny navrhovanú zo strany nájomcu v rámci predloženého plánu zmien alebo úprav bytu alebo jeho vybavenia a tiež ani za jeho súlad s technickými normami alebo všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Čl. VIII.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú uvedené v ustanoveniach § 663 a nasl. a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a v tejto Zmluve.
2. Byt, ktorý je predmetom tejto Zmluvy, je v stave spôsobilom na riadne užívanie a prenajímateľ je povinný nájomcovi zabezpečiť úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

3. Nájomca je oprávnený užívať byt v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto Zmluve.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať pre zabezpečenie dohodnutého užívania bytu. Nájomca musí umožniť ich vykonanie, ako aj iných nevyhnutých opráv, resp. úprav podľa potreby prenajímateľa, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomca je povinný počas celej doby nájmu na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu a drobné opravy bytu.
6. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobil sám alebo osoby s ním bývajúce, na vlastné náklady.
7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky predpisy upravujúce užívanie bytu vrátane domového poriadku.
8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady.
9. Nájomca sa zaväzuje umožniť osobám povereným prenajímateľom vstup do bytu a spoločných priestorov, za účelom kontroly technického stavu bytu, preverenia potreby revízií a iných zásahov alebo opráv bytu, montáže a demontáže vodomerov na teplú a studenú vodu, ich servis a ciachovanie, pravidelné odpisovanie minimálne 2 x ročne v čase prvých dvoch dní mesiaca podľa oznámenia prenajímateľa ako aj vykonanie kontrolných meraní v prípade pochybností o správnosti merania. Nájomca je povinný po zistení závady na merači túto skutočnosť bez zbytočných prieťahov nahlásiť prenajímateľovi. V prípade závady na meracom zariadení sa spotreba vody za sporné obdobie stanoví vo výške priemernej spotreby vody za porovnateľné obdobie. Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek zásahy na meracom zariadení a rozvodoch, poškodzovať plomby alebo inak ovplyvňovať výsledky merania. V prípade porušenia tohoto zákazu alebo nedodržania ostatných podmienok tohoto odstavca Zmluvy sa spotreba vody za sporné obdobie stanoví ako 1,5 násobok maximálnej spotreby vody v dome, v ktorom sa prenajatý byt nachádza. Ak dôjde k poškodeniu majetku, je nájomca povinný znášať v plnom rozsahu náklady na odstránenie škody.
10. Nájomca je povinný počas celej doby nájmu udržiavať poriadok a čistotu v byte a v spoločných častiach bytového domu. V prípade, ak nájomca neudržiava čistotu a poriadok v byte ani po predchádzajúcej písomnej výzve prenajímateľa a dôsledkom toho dochádza k znehodnoteniu bytu, je prenajímateľ oprávnený zabezpečiť nápravu vzniknutého stavu sám na náklady a nebezpečenstvo nájomcu.
11. Nájomcovia sú povinní oznámiť prenajímateľovi každú zmenu okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného, vrátane zmeny počtu osôb bývajúcich v byte a zmeny, ktoré majú vplyv na zmluvný vzťah.
12. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať byt prenajímateľovi v deň zániku nájmu v stave zodpovedajúcom primeranému opotrebovaniu s prihliadnutím na stavebné úpravy, vykonanými so súhlasom prenajímateľa, pokiaľ sa s nájomcom nedohodne inak. V prípade poškodenia bytu je nájomca povinný vady odstrániť, prípadne nahradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu.

Čl. IX.
Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy

1. Po uplynutí doby nájmu môže byť s nájomcom opakovane uzavretá nájomná zmluva na dobu určitú za podmienky, že nájomca po celú dobu nájmu dodržiaval všetky podmienky a povinnosti stanovené v tejto Zmluve, spĺňa podmienky podľa platného VZN obce Lednické Rovne a podľa zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

Čl. X.
Skončenie nájmu

1. Táto Zmluva zaniká a nájom končí:
   a) uplynutím doby nájmu,
   b) vzájomnou dohodou Zmluvných strán,
   c) písomnou výpoveďou jednej zo Zmluvných strán,
   d) z iných dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku.
2. Prenajímateľ i nájomca môžu Zmluvu jednostranne vypovedať. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. O odovzdaní bytu zo strany nájomcu prenajímateľovi sa spíše Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý bude obsahovať označenie zmluvných strán, opis stavu v akom sa byt nachádza ku dňu spísania protokolu, opis prípadných škôd a nadmerného opotrebenia bytu, ktoré nájomca odovzdá prenajímateľovi, aktuálne hodnoty jednotlivých meračov energií a médií umiestnených v byte prípadne iné skutočnosti, ktoré budú považovať zmluvné strany za dôležité. Za deň odovzdania bytu zo strany nájomcu prenajímateľovi sa považuje deň podpísania Protokolu o odovzdaní bytu oboma zmluvnými stranami alebo deň podpísania Protokolu o odovzdaní bytu jednou zo zmluvných strán potom, čo druhá zmluvná strana bezdôvodne odmietla Protokol o odovzdaní bytu podpísať alebo sa bezdôvodne odmietla dostaviť v deň skončenia nájmu k odovzdaniu bytu.
4. V prípade zániku nájmu je nájomca povinný splniť svoju povinnosť v súlade s § 2 a nasl. zákona č. 253/1998 Zb. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri obyvateľov Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov.

Čl. XII.
Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Táto Zmluva nadobúda účinnosť deň nasledujúci po jej zverejnení prenajímateľom v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka na jeho webovom sídle. Nájomca súhlasia so zverejnením Zmluvy v zmysle ustanovenia § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
2. Túto Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len na základe predchádzajúcej dohody zmluvných strán, a to formou písomných dodatkov, ktoré musia byť číslované a podpísané oboma zmluvnými stranami.

3. Ak je niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné alebo sa takým stane, nemá to vplyv na ostatné ustanovenia Zmluvy. Namiesto takéhoto ustanovenia sa použije také ustanovenie platných právnych predpisov zodpovedajúce účelu tejto Zmluvy, ktoré nahradí neplatné ustanovenie.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán výslovne neupravené v tejto Zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Informácie o spracúvaní osobných údajov prenajímateľom ako prevádzkovateľom sú vám plne k dispozícii na webovom sídle www.osobnyudaj.sk/informovanie, ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.
6. Táto Zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom po jej podpise oboma zmluvnými stranami obdrží po jednom rovnopise každá zmluvná strana.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Zmluvu uzavierajú slobodne, vážne, bez skutkového alebo právneho omylu, nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť je neobmedzená, s obsahom tejto Zmluvy sa oboznámili, tomuto porozumeli a na znak svojho súhlasu Zmluvu vlastnoručne podpísali.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je Príloha č. 1: Predpis mesačných úhrad.

V Lednických Rovniach , dňa 31.07.2025

Prenajímateľ : Nájomca :

_____ _____

Obec Lednické Rovne **Daniel RÁC**
Mgr. Marian Horečný
starosta obce