Nájomná zmluva č. 15/962/2026

o nájme bytu uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka a zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

Čl. I
Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec Zákopčie**
v zastúpení starostom obce Jánom Slaninákom
Sídlo: Stred 678, 023 11 Zákopčie
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
Číslo účtu: 4028843710/7500
IBAN: SK39 7500 0000 0040 2884 3710
IČO: 00314358
DIČ: 2020553337
(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca:

Meno a priezvisko:	**Jaroslav Pištek**	**a**	**Mária Ondrašinová**
Narodený/-á:			
RČ:			
Trvale bytom:	U Holých 518		U Rulcov 647
(ďalej len prenajímateľ)	023 11 Zákopčie		023 11 Zákopčie

Čl. II
Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je **byt č. 15** spolu s príslušenstvom v bytovom dome č. súp. 962 nachádzajúci sa v kat. území Zákopčie v časti Stred, vedený na parcelách C-KN 446/1,444/1,451 ktorého vlastníkom je prenajímateľ.
2. V zmysle uznesenia OZ č.19/2019 zo dňa 12.04.2019 prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájomného vzťahu byt č. 15 pozostávajúci z: obytnej miestnosti s kuchyňou, 2 izieb, šatníka, chodby, kúpeľne, WC a pivnice. Celková plocha bytu je 55,83m2.
3. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať na obytné účely.

Čl. III
Trvanie a skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah na byt uvedený v čl. II tejto nájomnej zmluvy vzniká dňom **22. 05. 2026** a uzatvára sa na **dobu určitú do 21. 05. 2029.**
2. Nájomný vzťah končí uplynutím doby nájmu.
3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok v nájomnej zmluve. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. V prípade, že má ná-

jomca záujem o predĺženie nájomného vzťahu, doručí na OÚ v Zákopčí písomnú žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy.

4. Nájomný vzťah môže tiež zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
   Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Prenajímateľ môže jednostranne vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Na skončenie nájmu sa primerane použijú ustanovenia platných právnych predpisov, najmä § 710 zákona č.40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka o zániku nájmu bytu. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani bytovej náhrady pri zánjku nájmu dohodnutého na určitý čas.
6. Ten kto neoprávnene užíva byt, dopúšťa sa trestného činu neoprávneného zásahu do práva k bytu a prenajímateľ bude voči nemu postupovať v súlade s príslušnými ustanoveniami Trestného zákona a trestného poriadku.
7. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia.
   V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.
8. Vypovedaním nájmu bytu nevzniká prenajímateľovi povinnosť zabezpečiť náhradné ubytovanie.

Čl. IV
Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Nájomca sa zaväzuje platiť od 22. 05. 2026 mesačne nájomné vo výške **281,00 €** mesačne. Výška nájomného bola schválená VZN obce Zákopčie č.1/2025 zo dňa 02. 05. 2025. Zmenu výšky nájomného je možné upraviť uznesením OZ, ktorým bude schválená zmena VZN obce a jeho príloh.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne vždy **do 15-tého dňa príslušného mesiaca** a to správcovi bytu: Obec Zákopčie, IBAN.: **SK39 7500 0000 0040 2884 3710** (variabilný symbol – číslo bytovky a číslo bytu) alebo v hotovosti **do pokladne OÚ Zákopčie.**
3. Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania 0,05 % za každý deň omeškania.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmluvnú pokutu **20 €** za každú upomienku zaslanú nájomcovi doporučene do vlastných rúk. Prenajímateľ má právo zaslať nájomcovi upomienku prípade ak nájomník je 60 dní v omeškaní so splatným nájomným a ostatnými platbami súvisiacimi s užívaním bytu. Upomienku možno posielať opakovane s lehotou medzi upomienkami minimálne 20 dní. Prenajímateľ z dôvodu úhrady zmluvnej pokuty za upomienku vystaví nájomcovi samostatnú faktúru.
5. V cene nájmu nie sú zahrnuté poplatky za vodné a stočné, dodávku elektrickej energie, dodávka tepla a teplej vody, odvoz bežného komunálneho odpadu.
6. Náklady na elektrickú energiu pre osvetľovanie spoločných priestorov bytového domu uhradia nájomníci rovnakým dielom na základe vyúčtovania od SSE, a. s. 1x ročne.
7. Náklady na vykurovanie rozúčtuje prenajímateľ na základe vyúčtovacej faktúry od spoločnosti SPP, a. s. a podkladov firmy ISTA Slovakia s.r.o., každému nájomcovi podľa vlastných meračov tepla, 1x ročne. Nájomca je povinný uhradiť vyúčtovanú sumu na účet obce alebo v hotovosti do pokladne v termíne splatnosti. Zároveň je nájomca povinný platiť mesačné zálohové platby za plyn, ktoré mu budú odrátané vo vyúčtovaní.
8. Náklady spojené so spotrebou vody budú nájomcovi vyúčtované na základe skutočnej spotreby na vlastnom merači. Náklady spojené s vodným a stočným vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi na základe vyúčtovacej faktúry od spoločnosti SEVAK, a. s. 2x ročne. Vzniknutý rozdiel sa prepočíta koeficientom pre všetky byty.

9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo použiť finančnú zábezpeku na úhradu eventuálnych škôd, či iných záväzkov voči prenajímateľovi. Po skončení nájmu sa nevyčerpaná zábezpeka vráti nájomcovi po uhradení všetkých záväzkov vyplývajúcich z nájomného vzťahu (vyúčtovanie elektriny – spoločné priestory, vyúčtovanie vykurovania firmou ISTA, vyúčtovanie vodného a stočného).
10. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia povinnosti nájomcu platiť riadne a včas splatné peňažné plnenia, ktoré je povinný platiť na základe tejto zmluvy (nájomné, mesačné preddavky za služby s nájmom spojené, nedoplatky z ročného vyúčtovania zálohových platieb), sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 0,03% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania s platením a poplatok z omeškania (§ 697 Občianskeho zákonníka)

Čl. V
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ je povinný poistiť bytový dom a platiť poistné načas v potrebnej výške.
3. Prenajímateľ nebude zodpovedný za stratu, škodu alebo krádež osobného vlastníctva nájomcu. Za tieto veci je zodpovedný nájomca.
4. Prenajímateľ má právo pri odcudzení hasiaceho zariadenia alebo hasiaceho prístroja, ktoré je umiestnené v bytovom dome, rozúčtovať škodu nájomcom bytov podľa vlastného uváženia.
5. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel a nie je oprávnený ho ďalej prenajať.
6. Nájomca a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti sú povinné užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv a nebolo v rozpore s dobrými mravmi.
7. Nájomca je zodpovedný za všetky škody, ktoré vzniknú neprimeraným užívaním predmetu nájmu a sú spôsobené ním samotným, osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti alebo jeho návštevníkmi, odhliadnuc od bežného opotrebenia. Ak nájomca neodstráni vzniknuté škody napriek písomnej výzve v stanovenej lehote, je prenajímateľ oprávnený vykonať opravu na náklady nájomcu.
8. Vchodové dvere do bytu musia zostať v pôvodnom stave ako pri preberaní, pretože sú považované za požiarny uzáver (protipožiarne dvere).
9. Pri odovzdávaní bytu prenajímateľovi, prípadne novému nájomcovi musí byť byt vymaľovaný bielou farbou.
10. Nájomca nie je oprávnený vŕtať akékoľvek otvory a diery do keramického obkladu a dlažby v kúpeľni a kuchyni. V prípade porušenia tohto zákazu je prenajímateľ oprávnený pri skončení nájomného vzťahu požadovať od nájomcu navrátenie do pôvodného stavu. Ak nedôjde zo strany nájomcu k navráteniu do pôvodného stavu, vykoná prenajímateľ potrebné opravy na náklady nájomcu, pričom výška nákladov na navrátenie do pôvodného stavu, bude odrátaná zo zábezpeky zloženej nájomcom. V prípade, ak by zábezpeka nebola dostatočná, je nájomca povinný uhradiť všetky náklady prevyšujúce výšku zábezpeky.
11. Nájomca berie na vedomie, že vŕtanie dier do vnútorných stien bytu vykonáva na vlastnú zodpovednosť. V prípade, že dôjde k poškodeniu inštalácií pod omietkami (voda, elektrina, plyn, odpadový kanál a pod.) je povinný takéto poškodenie bezodkladne nahlásiť na OÚ Zákopčie a tento následne zabezpečí odbornú opravu poškodených inštalácií a to na náklady nájomcu, ktorý poškodenie spôsobil.
12. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek iné stavebné úpravy, rekonštrukčné práce, resp. modernizáciu predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

13. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis (§ 5 - 9 Nariadenia vlády č. 87/1995 Zb. z. a príloha k tomuto nariadeniu).
14. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
15. Nájomca je zodpovedný za prípadné odpojenia elektriny z dôvodu neplatenia za dodávky elektriny a zaväzuje sa uhradiť všetky poplatky spojené s opätovným zapojením meradla a spustením do prevádzky.
16. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie požadovanej teploty v zimnom období v prenajatom byte tak, aby nedošlo k poškodeniu na rozvodoch vody, vykurovacieho systému a kanalizácie.
17. Nájomca je povinný zabezpečovať časté a intenzívne vetranie obytných priestorov z dôvodu minimalizácie nepriaznivých vplyvov vlhkosti.
18. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať Domový poriadok pre bytový dom 962.
19. V zmysle Zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o soc. bývaní č. 443/2010 Z. z. § 18 odst. 1 je nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť, povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
20. Prenajímateľ je povinný v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z, prílohy č. 1, IV. časť, písm. B/h a podľa prílohy č. 10 tejto vyhlášky, zabezpečiť 1-krát ročne odbornú prehliadku plynového kotla v období pred alebo po vykurovacej sezóne.
21. Nájomca sa zaväzuje po skončení nájmu uhradiť prípadné škody na majetku prenajímateľa, či iné finančné záväzky voči prenajímateľovi.
22. Prenajímateľ dáva výslovný zákaz upevňovania akýchkoľvek predmetov na vonkajšie zábradlia a vonkajšie steny budov.
23. Nájomca je povinný vymenené zámky od bytu odovzdať prenajímateľovi.
24. Nájomca berie na vedomie, že v nájomnom byte, ktorý je predmetom nájmu, je zakázané chovať a držať spoločenské zvieratá s výnimkou akváriových rybičiek. Pre účel tejto zmluvy sa za spoločenské zviera považuje každé zviera chované človekom v jeho domácnosti, napríklad psy, mačky, vtáky. Nájomca sa zaväzuje tento zákaz dodržiavať. V prípade porušenia povinnosti zákazu chovania a držania spoločenských zvierat v byte a nájomnom bytovom dome má prenajímateľ právo žiadať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500,-€
25. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ním a osobami, ktoré s ním bývajú.
26. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania iným osobám právnym titulom podnájmu, výpožičky, ani do akéhokoľvek iného užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade porušenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500 € a to pri každom zistení takéhoto porušenia povinnosti zo strany nájomcu.
27. Nájomca je povinný nahlásiť prenajímateľovi bezodkladne akúkoľvek zmenu týkajúcu sa osôb tvoriacich domácnosť nájomcu v nájomnom byte, ktoré mali pri posudzovaní žiadosti a kritérií pre hodnotenie bytovej naliehavosti vplyv na pridelenie bytu (boli uvedení v žiadosti, alebo ostatných dokladoch ako manžel, manželka, druh, družka a pod.).
28. Prenajímateľ sa zaväzuje počas trvania nájmu vstupovať do bytu a vykonávať úpravy a opravy v byte za prítomnosti nájomcu, alebo ním poverených osôb, okrem prípadu, ak by nevyhnutnosť vykonania opravy alebo iného zásahu do bytu, jeho príslušenstva, zariadení alebo súčastí bola nevyhnutná pre hrozbu vzniku škody a súhlas nájomcu nebolo možné zabezpečiť, kedy je oprávnený vstúpiť do bytu aj bez súhlasu nájomcu. Nájomca sa zaväzuje vykonanie potrebných opráv a údržby bez obmedzenia umožniť.

29. Počas doby, po ktorú bude zachovaný nájomný charakter bytu majú právo vstupu do bytu zamestnanci ministerstva, okresného úradu, obce Zákopčie a iných kontrolných úradov s cieľom vykonania kontroly technického stavu bytu.
30. Prenajímateľ odporúča nájomcovi uzatvoriť poistenie domácnosti, prípadne poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú tretím osobám.

Čl. VI
Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je Evidenčný list bytu, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady z plnenia, ktoré súvisí s jeho užívaním a Smernica o tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch v Zákopčí, obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania, schválená uznesením OZ č. 7/2022 zo dňa 14.03.2022.
3. Pokiaľ nie je dohodnuté v tejto nájomnej zmluve inak, riadia sa práva a povinnosti, ako aj právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy ustanoveniami Občianskeho zákonníka SR v platnom znení.
4. Táto nájomná zmluva bola vyhotovená v 2 rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých jeden rovnopis obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
5. Platnosť nadobúda nájomná zmluva podpisom oboch zmluvných strán. Účinnosť nadobúda nájomná zmluva na nasledujúci deň, po zverejnení zmluvy v CRZ.
6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
7. Nájomca týmto dáva súhlas v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov prenajímateľovi k spracovaniu svojich osobných údajov – mená, priezviská, adresy, čísla občianskeho preukazu, údajov o platbách, výške nedoplatkov a preplatkov počas trvania nájomného vzťahu a v súlade s platnou legislatívou podľa Registratúrneho poriadku.

V Zákopčí, dňa 22. 05. 2026

Prenajímateľ:..... Nájomca:.....

Ján Slaninák
starosta obce