

**Nájomná zmluva č. 5/953/2024**  
**o nájme bytu uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Občianskeho**  
**zákonníka a zákona 443/2010**

**Čl. I**  
**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ:** **Obec Zákopčie**  
**v zastúpení starostom obce Jánom Slaninák**  
Sídlo: Stred 824, 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: **Miroslav Kubačák a manželka Zdeňka Kubačáková**  
Narodený/á:    
RČ:    
Trvale bytom: Stred 953/5 Stred 953/5  
(ďalej len nájomca) 023 11 Zákopčie 023 11 Zákopčie

**Čl. II**  
**Predmet nájmu**

1. Predmetom nájmu je **byt č. 5** spolu s príslušenstvom v bytovom dome č. súp. **953** nachádzajúci sa v kat. území Zákopčie v časti Stred, vedený na parcele č. 449/4, 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.5 pozostávajúci z : 3 izieb, kuchyne a príslušenstva, chodby, šatníka a kúpeľne s WC.
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 **01. 04. 2024** a uzatvára sa na **dobu určitú do 31. 03. 2027**
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 nájomca 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.
6. 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.
7. Vypovedaním nájmu bytu nevzniká prenajímateľovi povinnosť zabezpečiť náhradné ubytovanie.

#### Čl. IV

##### Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Nájomca sa zaväzuje platiť od 01. 04. 2024 mesačne nájomné vo výške **137,30 €** mesačne. Výška nájomného bola schválená OZ dňa 13.03.2023 uznesením č.4/2023 .
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 doporučené do vlastných rúk. Prenajímateľ má právo zaslať nájomcovi upomienku v prípade ak nájomník je 60 dní v omeškani so splatným nájomným a ostatnými platbami súvisiacimi s užívaním bytu. Upomienku možno posielat' opakovane s lehotou medzi upomienkami minimálne 20 dní. Prenajímateľ z dôvodu úhrady zmluvnej pokuty za upomienku vystaví nájomcovi doklad samostatne.
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 vyúčtovacej faktúry od SSE, a. s. 1x ročne.
7. Náklady spojené s vodným a stočným budú nájomcovi vyúčtované prenajímateľom na základe skutočnej spotreby na vlastnom merači a na základe vyúčtovacej faktúry od spoločnosti SEVAK, a. s. 2x ročne. Vzniknutý rozdiel medzi hlavným a podružnými meračmi sa prepočíta koeficientom pre všetky byty.
8. Najneskôr v deň podpísania tejto zmluvy uhradí nájomca na účet obce alebo v hotovosti do pokladne OÚ Zákopčie finančnú zábezpeku vo výške 6-mesačného nájomného. Prenajímateľ si vyhradzuje právo použiť finančnú zábezpeku na úhradu eventuálnych škôd, či iných záväzkov voči prenajímateľovi. Po skončení nájmu sa nevyčerpaná zábezpeka vráti nájomcovi.

#### 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. Nájomca je zodpovedný za tieto veci.
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. 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.
9. Prenajímateľ dáva výslovný zákaz upevňovania akýchkoľvek predmetov na vonkajšie zábradlia a vonkajšie steny budovy.
10. Prenajímateľ zakazuje vrtanie otvorov a dier do keramických dlažieb a obkladov v kúpeľni a v kuchyni. Vrtanie dier do vnútorných stien je na vlastnú zodpovednosť. V prípade poškodenia inštalácií pod omietkami (voda, elektrina, plyn, odpadový kanál, a pod.) je takéto poškodenie potrebné bezodkladne nahlásiť na OÚ Zákopčie. Obec následne zabezpečí odbornú opravu poškodeného vedenia na finančné náklady nájomcu, ktorý spôsobil poškodenie.
11. Nájomca je zodpovedný za prípadné odpojenia plynu a elektriny z dôvodu neplatenia za dodávky plynu, elektriny a zaväzuje sa uhradiť všetky poplatky spojené s opätovným zapojením meradiel a spustením do prevádzky.
12. 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).
13. 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.
14. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie požadovanej teploty v zimnom období v prenajatom byte tak, aby nedošlo k poškodeniu na rozvodoch vody, vykurovacieho systému a kanalizácie.
15. Nájomca je povinný zabezpečovať časté a intenzívne vetranie obytných priestorov z dôvodu minimalizácie nepriaznivých vplyvov vlhkosti.
16. Pri odovzdaní bytu prenajímateľovi, prípadne novému nájomcovi musí byť byt vymalovaný bielou farbou.
17. Vchodové dvere do bytu musia zostať v pôvodnom stave ako pri preberaní, pretože sú považované za požiarne uzáver (protipožiarne dvere).
18. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať Domový poriadok pre bytový dom 953.
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 po dobu 30 rokov.
20. Nájomca 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. Pri nesplnení si povinnosti vedenej v bode 20. tohto článku, prenajímateľ nebude uhrádzať náklady spojené s opravou plynových kotlov.
22. Každá porucha plynového kotla musí byť vopred nahlásená na Obecný úrad v Zákopčí a po odsúhlasení obcou môže byť vykonaná oprava.
23. Nájomca sa zaväzuje po skončení nájmu uhradiť prípadné škody na majetku prenajímateľa, či iné finančné záväzky voči prenajímateľovi.



**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 Záznam o odovzdaní a prevzatí nájomného bytu a 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 7/2022 .
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 a účinnosť nadobúda nájomná zmluva podpisom oboch zmluvných strán.
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 – mena, priezviska, adresy, čísla občianskeho preukazu, údajov o platbách, výške nedoplatkov a preplatiek, počas trvania nájomného vzťahu a v súlade s platnou legislatívou podľa Registratúrneho poriadku.

V Zákopčí, dňa 26. 03. 2024



Prenajímateľ:.....

Ján Slaninák  
starosta obce



Nájomca:.....