# NÁJOMNÁ ZMLUVA

***uzatvorená podľa § 663 a nasl. ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov***

č.j.: R2026/002215

## ČLÁNOK I.
## ZMLUVNÉ STRANY

**1. Prenajímateľ:**

| | |
|---|---|
| Názov: | Obec Ochodnica |
| zastúpená: | **Radoslavom Ďuroškom**, starostom obce |
| Sídlo: | Obec Ochodnica č. 121, 023 35 Ochodnica |
| IČO: | 00 314 153 |
| DIČ: | 2020553161 |
| Bankové spojenie: | VÚB, a.s., Kysucké Nové Mesto |
| Číslo účtu: | 22 7133 9953/0200 |
| IBAN: | SK52 0200 0000 0022 7133 9953 |
| Tel. kontakt: | 0902 748 575 |

(ďalej len ***„prenajímateľ“*****)**

**a**

**2. Nájomca:**

| | |
|---|---|
| Meno a priezvisko: | **P Č** |
| Trvalý pobyt: | **Ochodnica** |
| Dátum narodenia: | Rodné číslo: |
| Tel. kontakt: | ..... |

(ďalej len ***„nájomca“*****)**

## ČL. II.
## PREDMET NÁJMU

**1.** Prenajímateľ sa zaväzuje na základe tejto zmluvy (ďalej len „zmluva“) prenechať nájomcovi do užívania nájomný **byt č. 2F,** I. kategórie nachádzajúci sa na prízemí v nájomnom bytovom dome **súp. č. 821, vchod B,** v obci Ochodnica zapísanom na LV č. 822.

**2.** Byt uvedený v čl. II bode 1. tejto zmluvy (ďalej len „byt“) pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva (kuchyňa, predsieň, kuchynská linka so skrinkami, plynový sporák, vaňa, umývadlo, WC misa, kotol PK) s celkovou podlahovou plochou **o rozlohe 61,50 m$^2$**. K bytu patria spoločné priestory.

## ČL. III.
## ÚČEL, DOBA NÁJMU A OPAKOVANÉ UZATVORENIE NÁJOMNEJ ZMLUVY

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt výlučne za účelom bývania bez možnosti jeho ďalšieho prenechania do podnájmu tretej osobe.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt užívať v súlade s dohodnutým účelom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa na okamžité odstúpenie od zmluvy.

**3.** Zmluvné strany sa dohodli, že túto nájomnú zmluvu uzatvárajú **na dobu určitú**, a to

**od 01.09.2026 do 31.08.2029.**

**4.** Nájomca má právo uzavrieť opakovane zmluvu o nájme nájomného bytu ak spĺňa podmienky stanovené v § 12 ods.3 a 4 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania

a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a za predpokladu, že počas doby nájmu si riadne plnil povinnosti plynúce z nájomnej zmluvy a voči prenajímateľovi nemá žiadne nedoplatky.

**5.** Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia Nájomnej zmluvy najmenej tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

## ČL. IV.
## VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO A ÚHRADY ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU

**1.** Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **mesačné nájomné** stanovené dohodou zmluvných strán **vo výške 191,88 € .**

**2.** Prenajímateľ si vyhradzuje právo počas trvania tejto zmluvy jednostranne zvýšiť nájomné. O zvýšení nájomného bude prenajímateľ informovať nájomcu písomne najneskôr jeden mesiac vopred

**3.** V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, a to poplatky za spotrebu plynu, vodné a stočné, poplatky za spotrebu elektrickej energie, poplatky za odvoz komunálneho odpadu a internet. Tieto poplatky si hradí nájomca sám na základe odpočtu stavu príslušných meračov a zmlúv.

**4.** Nájomca je povinný platiť nájomné **v celkovej výške 191,88 €** mesačne , najneskôr k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca, a to na bankový účet prenajímateľa vedený v VÚB, a.s., Kysucké Nové Mesto:

**číslo účtu IBAN:** **SK52 0200 0000 0022 7133 9953**
**variabilný symbol:** 8212F
**konštantný symbol:** 0308

**5.** Prenajímateľ zloží za prenájom bytu **finančnú zábezpeku vo výške 2 mesačných splátok.** Finančná zábezpeka musí byť pripísaná na vyššie uvedený bankový účet prenajímateľa najneskôr deň pred podpisom tejto nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka bude vrátená nájomcovi najneskôr tri pracovné dni od skončenia tejto zmluvy po riadnom odovzdaní bytu prenajímateľovi a po uhradení prípadných škôd a nedoplatkov. Prenajímateľ si vyhradzuje právo použiť finančnú zábezpeku na úhradu prípadných škôd a nedoplatkov.

**6.** Na zabezpečenie vyrovnania nedoplatkov za nájomné má prenajímateľ záložné právo k hnuteľným veciam, ktoré sa nachádzajú v byte a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, s výnimkou vecí vylúčených z výkonu rozhodnutia.

**7.** Ak sa nájomca sťahuje alebo ak sa odstraňujú veci z bytu, napriek tomu, že nájomné nie je uhradené v plnej výške, môže prenajímateľ zadržať veci na vlastné nebezpečenstvo. Do ôsmich dní však musí žiadať o súpis osobou poverenou súdom alebo musí veci vydať. Osobou poverenou súdom môže byť aj súdny exekútor.

## ČL. V.
## POPLATOK A SANKCIA ZA OMEŠKANIE S PLATBOU

**1.** V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné do 5 dní od dátumu jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania **vo výške 0,04 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.**

2. Ak udelí prenajímateľ nájomcovi súhlas na odklad zaplatenia nájomného a ak bol nedoplatok zaplatený do odsúhlasenej lehoty, povinnosť nájomcu zaplatiť poplatok z omeškania zaniká.
3. V prípade, ak nebude nájomné alebo úhrada do fondu prevádzky, údržby a opráv zaplatená za viac ako 2 kalendárnych mesiacov, nájomný vzťah skončí posledným dňom mesiaca, za ktorý nebolo šesťmesačné nájomné a úhrada do fondu prevádzky, údržby a opráv zaplatená. Finančná zábezpeka vo výške 3 mesačných splátok sa nájomcovi v tomto prípade nevracia.

## ČL. VI.
## PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečiť nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ odovzdá byt nájomcovi v deň vzniku nájmu, pokiaľ sa s nájomcom nedohodne inak.
3. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, čo nájomca užíva byt dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore.
4. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do bytu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenie jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od bytu.

## ČL. VII.
## PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca je povinný nahlásiť písomne prenajímateľovi počet a zoznam osôb vrátane ich vzťahu k nájomcovi, ktoré budú spolu s nájomcom v byte bývať najneskôr pri podpise tejto zmluvy. Nájomca môže zvýšiť počet osôb trvalo sa zdržujúcich v byte len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Pri znížení počtu osôb oznámi nájomca túto skutočnosť písomne prenajímateľovi najneskôr do 5 dní odo dňa kedy k tomuto zníženiu došlo.
2. Pobyt osôb prechodne sa zdržujúcich v byte nad 10 dní je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 5 dní odo dňa vzniku tejto skutočnosti spoločne s uvedením predpokladanej doby trvania prechodného pobytu týchto osôb.
3. Nájomca a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory domu a zariadenia domu spôsobom obvyklým s ohľadom na ich povahu a určenie.
4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo do užívania tretej osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie umožňujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
6. V byte je prísne zakázané fajčiť.
7. Nájomca je povinný dodržiavať nočný kľud v letnom čase od 22.00 hod. do 6.00 hod. a v zimnom čase od 21.00 hod. do 6.00 hod.
8. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte ako aj v spoločných priestoroch bytového domu a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.

9. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
10. Nájomca sa zaväzuje, nevykonávať v byte žiadne stavebné úpravy, a to ani na svoje náklady bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a na jeho zariadení súvisiace s jeho užívaním (ďalej len „drobné opravy“) ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu (ďalej len „obvyklé udržiavacie náklady“). Za drobné opravy sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia. Drobnými opravami sú aj opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia. Obvyklé udržiavacie náklady sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na úhradu takto vynaložených nákladov. Prenajímateľ hradí povinné ročné revízie plynových kotlov, výmenu súčiastok v kotloch si hradí nájomca sám. Ostatné udržiavacie náklady spojené s užívaním bytu si nájomca hradí sám.
12. Ak nájomca nevykoná drobné opravy v byte sám, môže ich vykonať prenajímateľ na svoje náklady. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi takto mu vzniknuté náklady.
13. V prípade písomného požiadania nájomcu zabezpečí prenajímateľ odstránenie drobných opráv a bežnej údržby v byte. Vzniknuté náklady uhradí nájomca do pokladne alebo na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve do 15 dní po obdŕžaní faktúry od prenajímateľa. V prípade, že tak neurobí v uvedenom termíne, bude prenajímateľ postupovať podľa § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.
14. 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 nájomcu úhradu takto vzniknutých nákladov.
15. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil na predmete nájmu, alebo v spoločných priestoroch, alebo spoločnom zariadení domu sám alebo spoločne s osobami, ktoré s ním spoločne bývajú. Ak nájomca alebo osoby, ktoré s ním bývajú tak neurobia, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení závady a poškodenia odstrániť sám a požadovať od nájomcu úhradu nákladov vyvolanú odstránením závad a poškodením .
16. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu preukázateľne oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v predmete nájmu, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť mu ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 15 dní od doručenia takéhoto oznámenia začať s uskutočňovaním potrebnej opravy. Ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu nevykoná v primeranej lehote, je oprávnený vykonať ich nájomca. Prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť takto vynaložené náklady.
17. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní prenajatej veci v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie veci
18. V prípade skončenia nájomného vzťahu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte.

V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými bude byt uvedený do stavu v akom ho prevzal.

**19.** Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na úhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.

## ČL. VIII.
## ZÁNIK NÁJMU

**1.** Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.

**2.** Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

**3.** V prípade písomnej výpovede sa skončí nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená.

**4.** Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť i okamžitým odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy.

**5.** Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť najmä, ak

a) je nájomca v omeškaní s dvoma alebo viacerými splátkami nájomného
b) nájomca nedodržuje povinnosti uvedené v tejto zmluve
c) nájomca užíva byt spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu
d) nájomca hrubým spôsobom poruší domový poriadok
e) nájomca dá do podnájmu byt tretej osobe
f) nájomca má voči prenajímateľovi pozdĺžnosti súvisiace s predmetom nájmu alebo na službách súvisiacich s užívaním bytu

**6.** Nájomca je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť najmä, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.

## ČL. IX.
## ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

**1.** Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov po vzájomnej dohode zmluvných strán. Dodatky sa číslujú podľa poradia a s uvedením dátumu.

**2.** Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení.

**3.** Zmluva je vyhotovená v dvoch originálnych rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden originál.

**4.** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.

**5.** Zmluva nadobúda účinnosť deň po dni jej zverejnenia na internetovej stránke prenajímateľa www.ochodnica.sk

**6.** Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená slobodne, vážne, bez skutkového alebo právneho omylu, nie v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok.

7. Nájomca v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že súhlasí so spracovaním jeho osobných údajov v rozsahu údajov uvedených v tejto zmluve na účel evidencie nájomníkov.
8. Táto zmluva je zverejňovaná podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej vôli, ju podpisujú.

V Ochodnici, dňa 31.08.2026

..... .....

nájomca

starosta obce
prenajímateľ