

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

ČLÁNOK I.
ZMLUVNÉ STRANY

1. Prenajímateľ:

Názov: Obec Dunajov
zastúpená: **Jaroslav Brodek**, starosta obce
Sídlo: Obecný úrad č. 222, 023 02 Dunajov
IČO: 00314013
DIČ: 2020553018
Bankové spojenie: Prima banka a.s., Čadca
IBAN: SK02 5600 0000 0077 3554 8001
Tel. kontakt: 041/43 85 121/0911 630 354

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

2. Nájomca:

Meno a priezvisko: **JAROSLAV JAKUBEC**, [REDACTED]
manž. NATÁLIA JAKUBCOVÁ, [REDACTED]

Trvalý pobyt: [REDACTED]
Č. preukazu totožnosti: [REDACTED]
Tel. kontakt: [REDACTED]

(ďalej len „**nájomca**“)

ČL. II.
PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ sa zaväzuje na základe tejto zmluvy (ďalej len „zmluva“ alebo „nájomná zmluva“) prenechať nájomcovi do dočasného užívania nájomný **byt č. 10** I. kategórie nachádzajúci sa na 2.podlaží v nájomnom bytovom dome **súp. č. 235**, na adrese: Dunajov 235, obec: Dunajov, okres: Čadca.

2. Byt uvedený v čl. II bode 1. tejto zmluvy (ďalej len „byt“) pozostáva **z dvoch obytných miestností** a príslušenstva (kuchyňa, predsieň, kuchynská linka so skrinkami, vaňa, umývadlo, WC misa, kotol UK) s celkovou podlahovou plochou **o rozlohe 79,40 m²**. K bytu patria spoločné priestory. Presná špecifikácia bytu (t. j. opis stavu bytu a opis príslušenstva bytu) je uvedená v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

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. Nájomca zároveň vyhlasuje, že byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe. 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 01.07.2025 do 30.06.2028** (ďalej len „doba nájmu“).
4. Nájomca má právo opakovane uzavrieť nájomnú zmluvu, 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 podľa tejto zmluvy.

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 182,35 €**.
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť nájomné a úhradu do fondu prevádzky, údržby a opráv, ak to budú vyžadovať okolnosti, pričom je povinný o tom vopred informovať nájomcu.
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, poplatky za káblovú TV a internet. Tieto poplatky si hradí nájomca sám na základe odpočtu stavu jednotlivých meračov.
4. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhradu do fondu prevádzky, údržby a opráv **v celkovej výške 182,35 €** mesačne, najneskôr k **30. dňu** kalendárneho mesiaca (resp. k poslednému dňu kalendárneho mesiaca, ak tento nemá aspoň 30 dní), a to
 - na účet prenajímateľa vedený v Prima banke, a.s.:**číslo účtu:** SK02 5600 0000 0077 3554 8001
variabilný symbol: 23510
5. Nájomca je povinný zaplatiť prvé nájomné a úhradu do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa tejto zmluvy na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy do 31.07.2025.
6. Na zabezpečenie nájomného alebo úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv má prenajímateľ záložné právo k hnutelným 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 alebo úhrada do fondu prevádzky, údržby a opráv nie sú zaplatené, 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 nezaplatí nájomné alebo úhradu do fondu prevádzky, údržby a opráv do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania **vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý deň omeškania**.
2. Prenajímateľ sa môže s nájomcom dohodnúť na iných podmienkach platenia nájomného

a tento bol nedoplatok zaplatený v lehote dohodnutej s prenajímateľom, povinnosť nájomcu zaplatiť poplatok z omeškania podľa tejto zmluvy zaniká.

3. V prípade, ak bude nájomca v omeškaní s úhradou nájomného a/alebo úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv viac ako 3 kalendárne mesiace, prenajímateľ má právo na odstúpenie od zmluvy, s účinnosťou odo dňa doručenia odstúpenia, a to pre podstatné porušenie zmluvy. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa končí dňom doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi. Zábezpeka podľa tejto zmluvy 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 najneskôr 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 hrozacej 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.
5. Prenajímateľ je povinný v byte vykonať všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy povinný vykonať nájomca.

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 jej vzniku.
2. Pobyt osôb prechodne sa zdržujúcich v byte nad 10 dní je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi do 5 dní odo dňa vzniku tejto skutočnosti.
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 je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
5. V byte je držanie a chov zvierat /psov a mačiek/ povolené len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.
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 a v bytovom dome 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, že 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, ktoré sú uvedené v prílohe č. 2 tejto zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou. Obvyklé udržiavacie náklady sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní ako napríklad maľovanie, opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámkov a nátery). Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na dodatočnú úhradu takto vynaložených nákladov.

12. Ak nájomca nevykoná drobné opravy v byte sám, môže ich vykonať prenajímateľ na svoje náklady. Nájomca je povinný nahradiť 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 na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve do 15 dní po obdržaní faktúry od prenajímateľa. V prípade omeškania s úhradou je prenajímateľ oprávnený si od nájomcu požadovať aj úhradu úrokov z omeškania.

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 náhradu.

15. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil na predmete nájmu, alebo v spoločných priestoroch, alebo spoločnom zariadení domu sám alebo osoby, ktoré s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vzniknutej škody a súvisiacich nákladov.

16. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu 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 do 30 dní 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 doby nájmu 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 sa byt uvedie 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 týmito zmenami.

ČL. VIII. ZÁNIK NÁJMU

1. Nájom podľa tejto zmluvy 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, písomnou výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.

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 odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy.
5. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť najmä, ak
- a) je nájomca v omeškaní s minimálne troma splátkami nájomného alebo s úhradou do fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - b) nájomca užíva byt spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
 - c) nájomca hrubým spôsobom poruší domový poriadok,
 - d) nájomca prenechá do podnájmu byt alebo jeho časť bez súhlasu prenajímateľa,
 - e) prenajímateľ eviduje voči nájomcovi dlh, a to najmä z titulu náhrady škody, nezaplatenia opráv a úprav podľa čl. VII. Zmluvy, ako aj z titulu nezaplatenia služieb súvisiacich s užívaním bytu, a nájomca dlh nezaplatil, ani v dodatočnej lehote určenej prenajímateľom.
6. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť, 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 označia sa dátumom.
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 nasledujúci po dni jej zverejnenia na internetovej stránke prenajímateľa www.dunajov.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 nájomcov.
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 Dunajove, dňa 30.06.2025

[Redacted signature area]

starosta obce ,prenajímateľ



[Redacted signature area]

nájomca