# NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 190/4/2026

uzavretá medzi

**Zmluvnými stranami:**

1. **Prenajímateľ:** Obec Kocurany
   IČO: 00648868
   Kocurany č. 105, 97202
   zastúpená starostom obce Ing. Vojtechom Čičmancom
   (ďalej len prenajímateľ) na jednej strane

   a

2. **Nájomca:** Ing. Vladimír Vanko, nar. [redacted] bytom [redacted]
   Mgr. Silvia Vanková, nar [redacted] bytom [redacted]
   (ďalej len nájomca) na druhej strane

**za týchto podmienok:**

## II.
### Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len zákon) a Všeobecne záväzného nariadenia č. 67/2015, ktorým sa mení Všeobecne záväzné nariadenie č. 56/2012 o podmienkach nájmu nájomných bytov na území obce Kocurany (ďalej len VZN).

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi **byt č. 4,** II. podlažie, pozostávajúci z 3 izby, kuchyne a príslušenstva, č. domu 190 v obci Kocurany.

3. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt a na základe schválenia poslancov obecného zastupiteľstva Kocurany uznesením číslo 902/39/2026 bod b) zo dňa 16.10.2026.

4. Príslušenstvo bytu uvedeného v ods. 2 tohto ustanovenia tvorí : kočíkareň

5. byt I. kategórie

   - celková výmera podlahovej plochy bytu v $m^2$: 75,69

   vykurovanie bytu: vlastné plynové teleso, typ Buderus

Celkový stav a vybavenie bytu je uvedené v zápisnici o prevzatí bytu, ktorá tvorí súčasť nájomnej zmluvy.

## III.
### Doba platnosti a zánik:

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od 4.12.2026 do 3.12.2029 t.j. na 3 roky, s možnosťou opakovaného predĺženia podľa zákona.

2. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy je povinný 4 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy informovať o tom prenajímateľa.

3. Žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy prerokuje obecné zastupiteľstvo a rozhodne o nej. Zmluvné strany v prípade schválenia uzavrú novú nájomnú zmluvu.

4. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
   - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
   - písomnou výpoveďou nájomcu,
   - písomnou výpoveďou prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce, ak nájomca:

a) nespĺňa podmienky uvedené v § 22 ods. 3 zákona
b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu,
c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
d) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
f) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nepočítajú návštevy kratšie ako 15dní).

Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď.

5. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
6. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
7. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave primeranom dobe užívania a v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa.

## IV.
## Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Cena nájomného za byt sa stanovila dohodou zmluvných strán a na základe výpočtu nájomného, schválené uznesením obecného zastupiteľstva dňa 13.12.2024 č. uzn. 839/21/2024.

2. Nájomca a prenajímateľ sa podľa § 12 ods. 7 zákona dohodli, že nájomca zloží vopred, najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy, na účet obce hotovosť vo výške 6 násobku mesačného nájomného, t.j. 1.302,-- € ako finančnú zábezpeku. Táto suma bude vedená na osobitnom účte prenajímateľa a bude použitá v súlade s § 12 ods. 8 zákona. V prípade, ak prenajímateľ bude evidovať voči nájomcovi splatný nedoplatok na úhradách spojených s užívaním bytu, je prenajímateľ oprávnený použiť tieto finančné prostriedky na úhradu vzniknutého dlhu. Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný v lehote do 15 dní po vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcu, zostatok finančnej zábezpeky vrátiť nájomcovi za súčasného splnenia podmienky vypratania a odovzdania bytu prenajímateľovi.

3. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu vždy do 20 dňa bežného mesiaca nájomné vo výške 217,-- € mesačne, ktoré bude platbou na nasledujúci mesiac.
   Vypočítaná výška nájomného zahŕňa rozpočítané náklady stavby na $m^2$ na splátku úveru, poistenie stavby, poplatok za správu a príspevok do fondu údržby.
   Nájomca a prenajímateľ sa ďalej dohodli, že nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu vždy do 20. dňa bežného mesiaca zálohové platby za elektrickú energiu v spoločných priestoroch a ČOV, ktorá je stanovená na 5,- € na osobu /mesiac a zálohovú platbu za vodné a stočné, ktorá je 5,- € na osobu/mesiac.
   Zároveň sa nájomca zaväzuje platiť náklady na upratovanie spoločných priestorov vo výške 5,- €/mesiac. Cena za tieto služby spojené s užívaním predmetu nájmu je určená paušálne, pevnou sumou. Nájomca je povinný uhrádzať ju vždy súčasne so základným nájomným.

Zhrnutie mesačných úhrad:
- základné nájomné ..... 217,-- €
- zálohová platba za elektrickú energiu ..... 20,-- € /4x5,- € osoba/
  zálohová platba za vodné a stočné ..... 20,-- € /4x5,- € osoba/
- náklad na upratovanie spol. priestorov ..... 5,-- €

**Spolu k úhrade: 262,-- €**

Platby budú realizované na účet obce v Prima banke a.s., číslo SK87 5600 0000 0090 0008 6001, VS- 1896, ŠS – kalendárny mesiac/rok

Po uplynutí zúčtovacieho obdobia budú zálohové platby podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtované. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov zúčtovacieho obdobia zálohové platby upraviť.

4. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia, poskytované s užívaním bytu a zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
   Evidenčný list vyhotovuje vlastník bytu Obec Kocurany, a to v súlade s platnou právnou úpravou.

5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v lehote splatnosti, môže správca bytu účtovať nájomcovi poplatok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

## V.
## Práva a povinnosti nájomcu bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom pokiaľ z legislatívy platnej pre tento druh bytov a VZN obce nevyplýva niečo iné.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach a odlišnostiach, ktoré sú uvedené v Občianskom zákonníku:

a) Nájomca je povinný pred podpísaním nájomnej zmluvy uhradiť sumu vo výške 1.302,-- €.
b) U týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
c) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami.
d) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
e) Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad Kocurany každú zmenu v súvislosti s počtom osôb bývajúcich v byte.
f) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
g) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody na byte a je povinný ich nahradiť.
h) Súčasťou nájomnej zmluvy je určenie miesta, na ktoré bude nájomca vyprataný v prípade ukončenia nájmu a nevysťahovania sa z bytu. Týmto miestom bude Letisková 6, 971 01 Prievidza, pričom vlastník nehnuteľnosti s tým vopred súhlasí.
i) V prípade, že nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy sa z bytu neodsťahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v bode h).
j) V prípade že bude nájomcovi zo strany dodávateľa energií demontovaný plynomer alebo elektromer, je nájomca povinný znášať všetky vzniknuté náklady s demontovaním, revíziou a následným pripojením a spustením meračov. Povinnosťou nájomcu pri odovzdávaní bytu je zabezpečiť, aby boli oba merače energii - elektromer a plynomer – zapojené a funkčné.
k) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním si hradí nájomca podľa ustanovení § 5 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., a § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka, a to v maximálnej výške 331,39 € ročne. V prípade, že drobné opravy presiahnu sumu vyššie uvedenú, tak drobné opravy uhradí obec. Bližšie špecifikované v Smernici č. 1/2017 Zásady tvorby a čerpania fondov opráv, prevádzky a údržby bytového fondu v správe obce Kocurany.

l) Za používanie a prevádzku domácich spotrebičov ako aj ich nezávadnosť a bezpečnosť zodpovedá nájomca

## VI.
### Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

1. Nájomca nemôže vykonávať bez súhlasu vlastníka bytu žiadne vnútorné a vonkajšie stavebné úpravy, montovať a umiestňovať rôzne antény, satelity, prijímače, ako i úpravy na spoločných nebytových priestoroch. Ich vykonanie sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy .
2. Počas nájmu umožní nájomca vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu, Obce Kocurany a iných kontrolných orgánov, s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

## VII.
### Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že osobitné predpisy neobsahujú inú úpravu.
3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.

V Kocuranoch dňa 21.10.2026

Prenajímateľ: Nájomca: