

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“)

medzi

**Obcou Papradno**

na strane Prenajímateľa

a

**Adriánom Demeterom a manželkou Michaelou Demeterovou**

na strane Nájomcu

(Prenajímateľ a Nájomca spolu ďalej aj ako „**Zmluvné strany**“)

(ďalej len „**Zmluva**“)

## **Článok 1** **Zmluvné strany**

- 1.1 Prenajímateľ: **Obec Papradno – Obecný úrad**  
018 13 Papradno č. 315, Slovenská republika  
IČO: 00317594  
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s.  
Číslo účtu: SK56 0200 0000 0000 2022 2372  
Štatutárny zástupca: Ing. Roman Španihel, starosta obce

(ďalej len „Prenajímateľ“)

- 1.2 Nájomca: **Adrián Demeter** a **Michaela Demeterová**

tel. kontakt:

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

## **Článok 2** **Predmet Zmluvy**

- 2.1 Predmetom Zmluvy je úprava práv a povinností Zmluvných strán v súvislosti s dočasným prenechaním predmetu nájmu špecifikovaného v bode 2.2 Zmluvy Prenajímateľom do užívania Nájomcovi za odplatu.
- 2.2 Predmetom nájmu je byt číslo 3, ktorý je vo vlastníctve Prenajímateľa a nachádza sa v obci Papradno na parcele KN-C č. 1050/6, súpisné číslo 1526/2. Prenajímaný byt pozostáva z: 2.23 chodba bytu, 2.24 WC + plynová kotolňa, 2.25 kuchyňa, 2.26 komora, 2.27 loggia, 2.28 obývací izba, 2.29 kúpeľňa, 2.30 detská izba, 2.31 spálňa rodičov. Celková podlahová plocha bytu je 79,94 m<sup>2</sup>.

## **Článok 3** **Doba nájmu**

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že doba nájmu je od 01. 09. 2020 do 31. 08. 2023. Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len zo zákonných dôvodov.

- 3.2 Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetu nájmu, ktorý je špecifikovaný v bode 2.2 Zmluvy, pokiaľ neporuší zmluvné dojednania alebo pokiaľ nevzniknú zákonné dôvody na ukončenie zmluvného vzťahu.

#### Článok 4

##### Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

- 4.1 Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi základný nájom, príspevok do fondu prevádzky údržby a opráv a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu tak, ako je stanovené v Predpise mesačnej zálohovej platby za užívanie bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť Nájomnej zmluvy. Takto stanovené nájomné je Nájomca povinný hradiť Prenajímateľovi **mesačne vždy najneskôr do 20. dňa v mesiaci** a to na účet Prenajímateľa, príp. v hotovosti do pokladne Prenajímateľa.

Spotreba elektrickej energie a plynu je účtovaná priamo nájomcovi bytu, dodávateľmi energií.

- 4.2 Nájomca dňom podpisu tejto Zmluvy uhradí zálohu na nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to na tri mesiace – uvedené neplatí pri predĺžení zmluvy. Nájomca uhradí zálohu v hotovosti do pokladne Prenajímateľa. Nájomcovi sa záloha vráti po ukončení nájmu po započítaní nedoplatkov alebo iných peňažných záväzkov, ktoré v súvislosti s nájmom vznikli (napríklad náklady na opravy škôd spôsobených Nájomcom, prípadne iné dôvodné náklady Prenajímateľa).
- 4.3 Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti (to je do 25. dňa v mesiaci), je povinný zaplatiť Prenajímateľovi poplatok z omeškania, ktorý predstavuje 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, to je 0,11 eur za jeden deň omeškania, minimálne však 0,83 eur za každý, aj začatý mesiac omeškania.
- 4.4 Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do desiatich dní po jej splatnosti (to je do 30. dňa v bežnom mesiaci), Prenajímateľ má právo vypovedať nájom bytu.
- 4.5 Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu v prípade, že sa zmenia záväzné predpisy alebo zvýšia náklady na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.

## **Článok 5**

### **Práva a povinnosti Nájomcu**

- 5.1 Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti (ďalej len „Nájomca“), majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 5.2 Nájomca je povinný platiť nájomné v zmysle Článku 4 Zmluvy riadne a včas.
- 5.3 Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
- 5.4 Zmluvné strany sa dohodli, že drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca.
- 5.5 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať Prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 5.6 Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- 5.7 Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil.
- 5.8 Nájomca nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 5.9 Nájomca sa zaväzuje umožniť vstup do bytu vlastníkovi bytu na požiadanie, najmä v súvislosti s výkonom kontroly technického stavu bytu. Okrem vlastníka bytu toto oprávnenie patrí aj zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

## **Článok 6**

### **Práva a povinnosti Prenajímateľa**

- 6.1 Prenajímateľ má právo na riadne platenie nájomného v zmysle dohodnutých podmienok v Článku 4 Zmluvy. V prípade omeškania s platbou nájomného alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu má Prenajímateľ právo na zaplatenie poplatku z omeškania.
- 6.2 Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

## **Článok 7**

### **Ukončenie nájmu**

- 7.1 Nájom bytu zaniká dňom ukončenia tejto Zmluvy. Nájom bytu možno ukončiť aj písomnou dohodou Zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
- 7.2 Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak
- a) Nájomca hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome;
  - b) sa Nájomca dostal do omeškania tak, že nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu nezaplatil do 20.dňa v mesiaci, za ktorý sa platí;
  - c) Nájomca prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa;
  - d) Nájomca užíva byt bez súhlasu Prenajímateľa na iné účely ako na bývanie;
  - e) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať.
- 7.3 Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po tom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
- 7.4 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že výpovedná doba je tri mesiace.
- 7.5 Nájomca, v prípade ukončenia nájomného vzťahu výpoveďou zo strany Prenajímateľa nemá nárok na náhradný byt.
- 7.6 Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy len za splnenia ustanovení § 679 Občianskeho zákonníka.
- 7.7 Nájomca je po skončení nájmu povinný sa vyst'ahovať z bytu, z bytu vypratať svoje hnutel'né veci a odovzdať byt Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

## **Článok 8**

### **Všeobecné a záverečné ustanovenia**

- 8.1 Zmeny v tejto Zmluve možno vykonať len formou písomného dodatku podpísaného Zmluvnými stranami.
- 8.2 Pri zmene právneho stavu účastníkov tejto Zmluvy, práva a povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov.

- 8.3 Právne vzťahy výslovne neupravené touto Zmluvou sa riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a Európskej únie.
- 8.4 Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, každá zo Zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
- 8.5 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01.09.2020.
- 8.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené túto Zmluvu podpísať, že si ju prečítali, že ustanoveniam Zmluvy zhodne porozumeli čo do obsahu i rozsahu a súhlasia s jej obsahom, neuzavreli ju v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu Zmluvu vlastnoručne podpisujú.
- 8.7 Neoddeliteľnou súčasťou Nájomnej zmluvy ja každý predpis mesačných zálohových platieb vystavený Prenajímateľom.

13 05 2020

V Papradne dňa .....

  
 \_\_\_\_\_  
 Obec Papradno  
 prenajímateľ

13 05 2020

V Papradne dňa .....

  
 \_\_\_\_\_  
 nájomca

**Základná finančná kontrola podľa §7 zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov**

Finančnú operáciu alebo jej časť je – nie je možné vykonať, v nej pokračovať alebo vymáhať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala

Meno, priezvisko zamestnanca: Ing. Zuzana Burdejová,

Podpis:

Dátum:

Finančnú operáciu alebo jej časť je – nie je možné vykonať, v nej pokračovať alebo vymáhať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala

Meno a priezvisko vedúceho zamestnanca: Ing. Roman Španihel

Podpis:

Dátum:

