

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

Janou Šamajovou a manželom Petrom Šamajom

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: **Jana Šamajová** a **Peter Šamaj**

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 7, ktorý je vo vlastníctve Prenajímateľa a nachádza sa v obci Papradno na parcele KN-C č. 1050/6, súpisné číslo 1526/1. Prenajímaný byt pozostáva z: 4.03 chodba bytu, 4.04 izba, 4.05 izba, 4.06 obývacia izba, 4.07 kúpeľňa + plyn. kotolňa, 4.08 kuchyňa, 4.09 komora, 4.10 loggia. Celková podlahová plocha bytu po znížení pre šikmú strechu je 66,31 m².

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 nájomom 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 0,10 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 vystaňovať z bytu, z bytu vypratať svoje hnuťelné 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.

