O p a k o v a n á n á j o m n á z m l u v a
č . O c Ú 2 0 2 3 / 2 4 1

(zmluva o nájme bytu uzatvorená v zmysle § 685 Občianskeho zákonníka a §12, ods. 4. zák. č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní.)

Čl. 1
Zmluvné strany

Prenajímateľ:	Obec:	Horné Mýto
	Zastúpená:	Ernest Almási, starosta obce
	IČO:	00655449
	DIČ:	2021136799
	Bankové spojenie:	Československá obchodná banka, a.s.
	IBAN:	SK56 7500 0000 0040 2895 8446
Nájomca:	meno, priezvisko:	Viola Lavuová
	bytom:	
	rodné číslo:	
	narodená:	

Ďalšie spolubývajúce osoby:

	meno, priezvisko:	Brenda Lavuová
	trvalý pobyt:	
	rodné číslo:	
	narodená:	
a		
	meno, priezvisko:	Enriko Vontszemű
	trvalý pobyt:	
	rodné číslo:	
	narodený:	
a		
	meno, priezvisko:	Mário Tibor Lavu
	trvalý pobyt:	
	rodné číslo:	
	narodený:	

Čl. 2
Predmet zmluvy

1. Obec Horné Mýto ako prenajímateľ je výlučným vlastníkom obytného domu súp. č. 371, ktorý je zapísaný na LV č. 1955 na parcele číslo 746/36, 746/37,v katastri obce Horné Mýto.

2. Predmetom zm1uvy je prenájom bytu č. 5 a nebytových priestorov v obytnom dome uvedenom v ods. 1 čl. 2 tejto zmluvy.

3. Prenajímateľ prenecháva bytové priestory označené v čl. 2 bod 2 do nájmu nájomcovi a prenecháva mu ich na dočasné užívanie v súlade s dohodnutým účelom nájmu.

4. Byt sa nachádza na I. poschodí obytného domu súp. č. 371 v obci Horné Mýto na parcele č. 746/36, 746/35, v katastrálnom území obce Horné Mýto a pozostáva z :

bytových priestorov:	-predsieň	3,20 m^2
	-kúpeľňa	4,00 m^2
	-kuchyňa	12,30 m^2
	-obývacia izba	14,20 m^2
	-izba	11,20 m^2
nebytových priestorov:	- balkón	3,50 m^2
	-úložný priestor	1,50 m^2

5. Byt je vybavený s plynovým kotlom o výkone 24 kW.

Čl. 3
Účel nájmu

1.Nájomca sa zaväzuje prenajímané bytové priestory užívať výlučne na bývanie.

2. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory bytového domu, a to: zádverie, vstup, kočikáreň, chodba, na účely podľa povahy príslušného priestoru.

Čl. 4
Doba platnosti a ukončenie nájmu

1. Bytové a nebytové priestory sa prenajímajú na dobu určitú, a to na obdobie 3 rokov, t.j. od 01.02.2024 do 31.01.2027.

2. Nájomný vzťah dojednaný touto zmluvou končí:
a) uplynutím času, na ktorý bol prenájom dojednaný
b) dohodou zmluvných strán
c) výpoveďou zo strany:
-prenajímateľa - z dôvodov uvedených v tejto zmluve
-nájomcu - z dôvodov uvedených v tejto zmluve.

3. V prípade výpovede platí lehota jeden mesiac, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej strane, končí posledným dňom

toho istého mesiaca. Počas uplynutia lehoty sú strany povinné riadne dodržiavať ustanovenia OZ a všeobecne záväzné predpisy.

4. V prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom uvedenom v tejto zmluve je nájomca povinný vrátiť bytové priestory v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonávaným so súhlasom prenajímateľa a je povinný posledný deň nájmu dobrovoľne vydať prenajaté priestory prázdne, čisté a zbavené odpadkov, vrátane kľúčov a inventárneho zariadenia. V prípade, že nájomca v takto určený deň bytové priestory nevyprace, je prenajímateľ oprávnený tieto vypratať na náklady nájomcu, a to v prvý deň, nasledujúci po skončení nájmu. V tomto prípade je prenajímateľ povinný vypratané veci nájomcu skladovať na účet nájomcu po
dobu jedného mesiaca.

5. Po uplynutí skladovacej lehoty jedného mesiaca je prenajímateľ oprávnený veci nájomcu predať a z výťažku verejnej dražby uspokojiť svoje splatné pohľadávky voči nájomcovi, vzniknuté z titulu nájmu a s tým súvisiacich služieb poskytnutých nájomcovi.

Prípadný zvyšok, prevyšujúci pohľadávku prenajímateľa, je tento povinný vydať nájomcovi po odpočítaní nákladov za vypratanie a skladovanie. K vyššie uvedenému postupu prenajímateľa nájomca udeľuje podpisom tejto zmluvy svoj výslovný súhlas a plnú moc.

6. Od zmluvy možno odstúpiť okamžite, a to v lehote 3 pracovných dní, v prípade ak prenajímateľ zistí, že nájomca neužíva prenajaté priestory v rozsahu určenom touto zmluvou. V takom prípade sa doručí písomná výpoveď s okamžitým ukončením nájomného vzťahu doporučeným listom a nájomný vzťah sa končí deň po doručení okamžitej výpovede.

7. V prípade ak nájomca zmarí doručenie tejto výpovede, alebo bezdôvodne odoprel písomnosť prijať, prenajímateľ je oprávnený na náklady nájomcu priestory vyprázdniť a veci uložiť štvrtý deň od doručenia na jeden mesiac. Dôvodom pre okamžité zrušenie nájmu je aj neplatenie nájmu dlhšie ako tri mesiace nasledujúce po sebe v zmysle § 711 písm. d/ Občianskeho zákonníka.

8. V prípade, ak bude nutné riešiť niektoré vzťahy upravené touto zmluvou formou dodatku k zmluve, nepodpísanie dodatku zo strany nájomcu je dôvodom vypovedanie nájomnej zmluvy aj pred uplynutím doby, na ktorú bola nájomná zmluva uzavretá.

9. Výpovedná lehota v takom prípade je jednomesačná a začína plynúť dňom, kedy zo strany nájomcu nebol podpísaný dodatok.

10. Odovzdanie a prevzatie bytových priestorov strany potvrdia písomným protokolom o odovzdaní a prevzatí bytových priestorov, kde zmluvné strany môžu uviesť svoje pripomienky.

Čl. 5
Výška a splatnosť nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného nasledovne:

a) nájomné za užívanie bytových priestorov podľa čl.2 bod 4
v celkovej výmere 44,9 m^2 – 99,- € /mesiac
b) nájomné za užívanie nebytových priestorov 0 €/mesiac
c/ záloha za spotrebu elektriny v spoločných priestoroch: 3,- €/mesiac
spolu: bytové + nebytové priestory 102,- € /mesiac .
d) Nájomca má zloženú finančnú zábezpeku na zabezpečenie splácania nájomného a nákladov na prípadné poškodenie bytu vo výške 490 €, slovom: Štyristo deväťdesiat €. Finančná zábezpeka v uvedenej výške zostáva naďalej v depozite u prenajímateľa na osobitnom účte obce Horné Mýto.
e) Všetky náklady za služby spojené s užívaním bytových a nebytových priestorov v plnom rozsahu hradí nájomca.

2. Nájomca sa zaväzuje pravidelne každý mesiac, vždy do 15. dňa príslušného mesiaca poukazovať na účet prenajímateľa mesačné nájomné vo výške uvedeného v bode 1.

3. a) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny cien za nájom, v prípade aj mierou inflácie prekračujúcou v medziročnom období hranicu 7%, pristúpia na podnet prenajímateľa k zmene ustanovení tejto zmluvy vo forme písomného dodatku.
b) V prípade nesúhlasu nájomcu s takto zvýšeným nájomným, je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
c) Odstúpenie od zmluvy sa stáva účinným dňom doručenia nájomcovi, ktorý sa zaväzuje vypratať bytové priestory do 15 dní od doručenia odstúpenia od zmluvy.
d) Nájomca sa zaväzuje uhradiť prípadné zvýšené náklady, ktoré nepresahujú 7%- nú hranicu, bez písomného dodatku.

4. V prípade, že nájomca neuhradí včas nájomné je povinný zaplatiť penále vo výške 0,5 % splatnej sumy neuhradenej v termíne podľa Čl. V, ods. 2 tejto zmluvy , a to za každý deň omeškania.

5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že pri dodržaní všetkých zmluvných podmienok zo strany nájomcu, výšku nájomného nezvýši do 31.01.2027.

Čl. 6
Peňažná istina

1. Nájomca je povinný zložiť peňažnú istinu (kauciu) do depozitu, ktorou dáva záruku, že podmienky dohodnuté v zmluve budú splnené, resp. z kaucie budú uhradené záväzky, ktoré po prípadnom nesplnení zmluvných podmienok vzniknú prenajímateľovi.

2. Prenajímateľ môže upozorniť nájomcu písomne na čerpanie z finančných prostriedkov z kaucie, kde uvedie výšku čerpaných finančných prostriedkov a dátum čerpania.

3. Prenajímateľ po písomnej výzve nájomcu je povinný počas trvania nájomného vzťahu informovať ju o stave depozitných prostriedkov.

Čl. 7
Právna povinnosť zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať všetky úpravy bytových a nebytových priestorov súvisiace s ich užívaním a náklady spojené s obvyklým užívaním.

2. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatých objektoch spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.

3. Nájomca bytu a nebytových priestorov a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

4. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.

5. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte a nebytových priestoroch vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
6. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vyprataný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.

7. Nájomca berie na vedomie, že jeho vlastný hnuteľný majetok a zásoby je povinný poistiť na vlastné náklady.

8. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu, resp. zničenie hnuteľného majetku a zásoby nájomcu.

9. Prenajímateľ sa zaväzuje primerane zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.

10. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonávať na príkaz príslušného
orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

11. Nájomca nie je oprávnený prevádzkovať elektrické spotrebiče v spoločných priestoroch bytového domu.

Čl. 8
Osobitné dojednania

1. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi v čase trvania nájmu všetky zmeny ohľadom svojej osoby (napr. zmena trvalého bydliska) a to písomne v lehote do 5 dní od obdŕžania dokladu o zmene od príslušného orgánu.

2. Na právne vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou sa inak vzťahujú príslušné ustanovenia OZ a ďalšie všeobecne záväzné právne predpisy.

3. Nájomca nie je oprávnený prenajať prenajaté priestory do nájmu alebo podnájmu, alebo výpožičky inému resp. iných osôb.

4. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

5. Nájomca sa zaväzuje umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa prekontrolovať si užívané priestory, či sú použité na účely, ktoré určí táto zmluva.

6. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.

7. Prenajímateľ je po predchádzajúcim upozornením oprávnený k vstupe do prenajatých priestorov s výnimkou havarijných situáciách, kedy nie je potrebné predchádzajúce upozornenie a je oprávnený vykonať kedykoľvek kontrolu v súvislosti s riadnym užívaním prenajatých vecí.
8. Nájomca v zmluve prehlásil, že bol oboznámený s technickým stavom bytových priestorov a že v takomto stave od prenajímateľa prevzal.

9. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť adekvátnu časť finančnej zábezpeky, ktoré boli zaplatené pred výstavbou BD nájomcovi v prípade ukončenia nájomných vzťahov do 3 mesiacov od skončenia nájomných vzťahov.

10. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a len so súhlasom zmluvných strán.

11. Ak počas trvania nájomného vzťahu legislatívne zmeny umožnia prenajímateľovi predať predmet zmluvy, nájomca bude mať predkupné právo k predmete zmluvy, ak počas trvania nájomného vzťahu splnil všetky zmluvné podmienky.

12. Ak nájomný vzťah trvá celkove 30 rokov, nájomca po ukončení nájomného vzťahu bude mať predkupné právo, ak počas trvania nájomného vzťahu splnil všetky zmluvné podmienky.

13. Ak nájomca splní všetky zmluvné podmienky, má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu

Čl. 9
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

2. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

3. Túto zmluvu možno zmeniť a dopĺňať písomným dodatkom oboma zmluvnými stranami.

4. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

5. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých prenajímateľ aj nájomca obdŕža po jednom exemplári.

6. Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.

V Hornom Mýte, dňa 15.01.2024

prenajímateľ

nájomca