

Zmluva o nájme obecného bytu

Školská 188/28 byt č. 004

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

prenajímateľ: Mesto Čierna nad Tisou
Námestie pionierov 1
076 43
okres Trebišov
IČO: 331465
zastúpený **Ing. Viktor Palko, MBA - primátor mesta**

(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

nájomca: **Zoltán Balog**
rodné číslo:
č. OP:
trvale bytom: Čierna nad Tisou
076 43
(ďalej aj ako „nájomca“)

sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme bytu za týchto podmienok:

Článok I Predmet nájmu

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania 3 – izbový byt číslo č. 004, ktorý sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží, v bytovom dome, súp. č. 188, na ul. Školská, v Čiernej nad Tisou.
- 2) Bytový dom je postavený na pozemku, parc. č.: 522/57. reg. „C“., Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 1349, k. ú. Čierna nad Tisou.
- 3) Byt pozostáva z troch obytných miestností, kuchyne, kúpeľne a 1 vedľajšej miestnosti – predsieň s celkovou obytňou plochou 69,78 m².

Článok II Účel nájmu

- 1) Prenajímateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne za účelom bývania.
- 2) Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy, a zakladá právo prenajímateľa okamžite odstúpiť od zmluvy.

Článok III

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu a o zariadení bytu spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý bude pripojený k tejto zmluve, ako jej príloha č. 1.
- 2) Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie bytu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, vykonania technickej kontroly, výlučne však za prítomnosti nájomcu, po predchádzajúcej výzve prenajímateľa.
- 4) Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu, za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenie jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedeného bytu, ktorá bude v obálke zapečatenej nájomcom.

Článok IV

Práva a povinnosti nájomcu

- 1) 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.
- 2) Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné zmeny.
- 3) V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte, podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu.
- 4) Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.
- 5) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, bez predošlého písomného súhlasu prenajímateľa, ani poskytnúť užívanie bytu iným osobám, aj keď len na krátkodobý pobyt.
- 6) Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a v bytovom dome, a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
- 7) Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 33,- Eur. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.

8) V prípade vzniku skutočností, ktoré by spôsobovali zmenu nájomných podmienok, alebo by inak vplývali na ustanovenia nájomnej zmluvy, je nájomca povinný takúto udalosť písomne oznámiť prenajímateľovi do 2 dní.

9) Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť individuálne zmluvy na pripojenie do elektrickej rozvodnej siete a plynu pre daný byt.

Článok V Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú, od 01.08.2023 do 31.10.2023.

Článok VI Odovzdanie bytu

1) Prenajímateľ sa zaväzuje, že byt odovzdá do užívania nájomcovi najneskôr do 5 dní od podpisu tejto zmluvy.

2) Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní bytu spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí, v ktorom uvedú najmä:

- a) stav, v akom sa byt nachádza v čase jeho odovzdania,
- b) zariadenie bytu a stav, v akom sa nachádza,
- c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán.

3) Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania bytu odovzdať nájomcovi jednu sadu kľúčov od bytu a od pivničnej kobky.

Článok VII Nájomné

1) Nájomné za užívanie bytu je stanovené v predpise mesačnej zálohy.

2) V nájomnom nie sú zahrnuté služby poskytované s užívaním bytu určené na základe mesačného zálohového predpisu na výpočet úhrady, ktorý tvorí súčasť tejto zmluvy.

3) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť nájomné:

- a) bezhotovostne, prevodom na účet prenajímateľa,
č. účtu: **SK 30 0900 000000 5040012666**
- b) poštovou poukážkou
- c) v pokladni mesta Čierna nad Tisou

4) Nájomné a poplatok za služby spojené s užívaním bytu sú splatné mesačne vopred, najskôr k 15. dňu príslušného mesiaca. V mesiaci, v ktorom sa zmluva podpíše, sa nájomca zaväzuje uhradiť nájomné a poplatok za služby spojené s užívaním bytu pre daný mesiac a nájomné a poplatok za služby spojené s užívaním bytu navyše, pričom tento sa bude považovať za preddavkovú platbu.

5) Ak nájomca nezaplatí nájomné a zálohy na služby s nájomom spojené v lehote do 5 dní odo dňa ich splatnosti, je povinný uhradiť prenajímateľovi tiež úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok VIII **Skončenie nájmu**

1) Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.

2) Nájom bytu zanikne:

- a) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a podnájomníkom
- b) písomnou výpoveďou
- c) uplynutím času, ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas
- d) okamžitým odstúpením od zmluvy

3) Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou alebo okamžitým odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán, pre podstatné porušenie zmluvy.

4) Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť, najmä ak:

- a) podnájomník je v omeškaní s dvoma alebo viacerými splátkami nájomného alebo je v omeškaní s úhradou platieb za služby spojené s užívaním bytu,
- b) podnájomník užíva byt spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
- c) podnájomník hrubým spôsobom poruší domový poriadok,
- d) podnájomník dá byt do podnájmu, bez súhlasu prenajímateľa,
- e) porušením povinnosti podľa čl. III ods. 3
- f) uvedením takých skutočností v čestnom vyhlásení k nájomnej zmluve, ktoré sú v rozpore so skutočnosťou.

5) Podnájomník je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť, najmä ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.

6) Nájomný vzťah okamžitou platnosťou zanikne v prípade, ak podnájomník :

- a) hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor,
- b) poškodzuje spoločné časti domu,
- c) poškodzuje spoločné zariadenia domu a príslušenstvo domu,
- d) sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov,
- e) ohrozuje bezpečnosť vlastníkov,
- f) porušuje dobré mravy v dome,
- g) neplní rozhodnutia uložené súdom, môže súd na návrh správcu nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

7) Ak prenajímateľ odstúpi od zmluvy podľa čl. VIII. bod 4. písm. a), u podnájomníka nevzniká právo uplatniť si u prenajímateľa bytovú náhradu, tzn., podnájomník nemá právo na náhradný byt, nemá právo na náhradné ubytovanie, a nemá právo ani na prístrešok.

Článok IX **Záverečné ustanovenia**

- 1) Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia dátumom.
- 2) Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
- 3) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
- 4) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
- 5) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.
- 6) Nájomca udeľuje súhlas na spracovanie osobných údajov prenajímateľovi v zmysle Z. č. 428/2002 Z. z. v platnom znení.
- 7) V otázke doručovania výziev prenajímateľa nájomcovi sa zmluvné strany dohodli na nasledovnom mechanizme: za doručenie výzvy sa bude považovať dátum uvedený na doručení, potvrdenej nájomcom. V prípade neprevzatia výzvy nájomcom sa za jej doručenie bude považovať dátum, v ktorom je písomnosť vrátená na adresu Mesta Čierna nad Tisou, s poznámkou Slovenskej pošty o nedoručiteľnosti zásielky adresátovi, resp. odmietnutím prevzatia adresátom.

V Čiernej nad Tisou dňa 25.07.2023

.....
prenajímateľ: Ing. Viktor PALKO, MBA

primátor mesta

.....
nájomca: Zoltán Balog