

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:

Č.j. 25/2024-Z

Prenajímateľ:

MESTO TURANY

sídlo:

zastúpené primátorom mesta Ing. Dušanom Novysedlákom
Osloboditeľov 83/91, 038 53 Turany

IČO:

00316962

DIČ:

2020595049

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

meno a priezvisko:

Anna Čuriaková

dátum narodenia:

rodné číslo:

obaja bytom:

Budovateľská 757/4, 03853 Turany
(ďalej len „nájomca“)

(ďalej aj len „zmluvné strany“)

za nasledovných podmienok:

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na základe tejto zmluvy do užívania 3-izbový byt č. 22 na 2. poschodí vpravo v obytnom dome č. 1730/30 na ulici Červenej armády v Turanoch.
2. Byt 1. kategórie pozostáva z troch obytných miestností a príslušného bytu. Podlahová plocha bytu je 65,34 m².
3. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC a komora. Byt má balkón. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu a jeho príslušenstva v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.

Článok II. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi byt na dobu určitú od 05.03.2024 do 31.12.2024.

Článok III. Výška nájmu a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájmu 175,93 Eur/mesačne.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu a zálohy za služby spojené s užívaním bytu na účet prenajímateľa č. SK06 0900 0000 0051 7972 6006 a to vždy za príslušný mesiac do 20. dňa v kalendárnom mesiaci. (variabilný symbol 252024). Nájomné je splatné dňom pripísania platby na účet prenajímateľa.
3. Zálohové platby za odber pitnej vody a stočné bude nájomca uhrádzať zálohovo vo výške 15,00 Eur/mesačne.
4. V prípade omeškania bol dohodnutý poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania v súlade s vyhl. 87/1995 Z. z.
5. Nájomca pri podpise zmluvy o nájme oznámi prenajímateľovi osoby, ktoré budú spolu s ním bývať, pri zmene počtu osôb oznámi túto skutočnosť najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
6. Úhradu elektrickej energie a plynu bude nájomca vykonávať samostatne v mesačných splátkach dodávateľovi.

7. Platbu za osvetlenie spoločných priestorov bude uhrádzať nájomca prenajímateľovi raz ročne pri ročnom vyúčtovaní prenájmu a ostatných služieb spojených s užívaním bytu.
8. Odvoz komunálneho odpadu si zabezpečuje nájomca sám prostredníctvom Mestského úradu v Turanoch – oddelenie odpadového hospodárstva.

Článok IV. Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené ustanoveniami § 687 až § 719 Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadne, výhradne na dohodnutý účel nájmu a udržiavať predmet nájmu v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave na svoje náklady.
3. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca nie je oprávnený prenajať byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu, alebo ho vymeniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu upravuje vyhláška č. 87/1995 Z. z.
6. Nájomca sa zaväzuje žiadať súhlas od prenajímateľa aj pri menších stavebných úpravách aj v prípade, keď tieto nie je potrebné podľa stavebného zákona ohlasovať.
7. Nájomca je povinný závady a poškodenia, ktoré sám spôsobil v dome, alebo v byte, alebo tí, ktorí s ním bývajú, odstrániť na vlastné náklady. Ak sa tak nestane, prenajímateľ po predchádzajúcom písomnom upozornení tieto závady odstráni na náklady nájomcu.
8. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať dobré mravy v dome a zvlášť v nočných hodinách dodržiavať kľud v byte a dome.
9. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vykonať kontrolu technického stavu dodržiavania právnych predpisov súvisiacich s užívaním bytu. Za tým účelom sa zaväzuje, že sprístupní byt v čase primeranom okolnostiam prípadu.
10. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal (hygienicky čistý byt), s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi za tie opravy a práce, ktorými sa uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
11. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
12. Nájomca preberá všetky záväzky a pohľadávky z predchádzajúceho zmluvného vzťahu.

Článok V. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah zaniká:
 - a) uplynutím dojednanej doby nájmu (čl. II)
 - b) vzájomnou dohodou,
 - c) zánikom prenajímateľa,
 - d) vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa,
 - e) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu.
2. Prenajímateľ môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme bytu uzatvorenú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) nájomca užíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie
3. Nájomca môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme bytu uzatvorenú na určitý čas aj bez uvedenia dôvodu

4. Výpovedná lehota je tri mesiace pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej strane.

Článok VI. Osobitné ustanovenia

1. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi finančnú záruku vo výške 5-násobku určeného nájomného (175,93 x 5), spolu 879,65 Eur. Kaucia bude uhradená prevodom na účet prenajímateľa najneskôr do dňa prevzatia bytu.
2. V prípade ukončenia nájmu bude vykonané vyúčtovanie tejto finančnej záruky.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto nájomnou zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 o ochrane osobných údajov.
3. Zmena a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzatvoreného na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
4. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke Mesta Turany.
5. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
6. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, zrozumiteľne a bez tiesne a na znak súhlasu s jej obsahom ju potvrdzujú svojimi podpismi.

V Turanoch, dňa 28.02.2024

V Turanoch, dňa 28.02.2024

.....
Ing. Dušan Novýsedlák
primátor mesta

.....
Anna Čuriaková
nájomca