

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 175/2012/Č

Článok 1
ZMLUVNÉ STRANY

Vlastník a prenajímateľ: Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice
zastúpené: MUDr. Richard Raši, PhD., MPH, primátor mesta Košice

a

Nájomca: **Bych Roman,**

Článok 2
PREDMET ZMLUVY

- 1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt v Košiciach na ulici **Čechovova č.domu 33, č. bytu 1**, na prízemí, pozostávajúci z kuchyne, 3 izby a príslušenstva.
- 2) Príslušenstvo bytu uvedeného v odst. 1 tohto ust. tvorí: *kúpeľňa. IVC.*
- 3) Opis stavu bytu a opis príslušenstva bytu je uvedený v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorá tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.

Článok 3
DOBA PLATNOSTI

Byt uvedený v článku 2 odst. 1 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú: **od 1.3.2012 do 28.2.2015**

Článok 4
POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

- 1) Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa 1.3.2012 nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej výške podľa mesačného zálohového predpisu platieb za užívanie bytu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Zálohy za služby spojené s užívaním bytu sa platia preddavkovo a podliehajú ročnému zúčtovaniu po uplynutí kalendárneho roka.
- 2) Nájomca je povinný platiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu mesačne pozadu do 5.dňa nasledujúceho mesiaca, a to Bytovému podniku mesta Košice, s.r.o. (ďalej len "správca bytu").
- 3) Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť poplatok z omeškania v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na § 4 Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z. v platnom znení.
- 4) Nájomca je povinný pri vyhotovení nájomnej zmluvy uviesť mená osôb a ich dátumy narodenia, ktoré tvoria spolu s nájomcom spoločnú domácnosť v súlade s pokynom prenajímateľa. Evidenčný list vyhotovuje správca bytu a je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy. Nájomca je povinný oznámiť správcovi bytu akékoľvek zmeny v počte osôb tvoriacich spoločnú domácnosť.
- 5) Nájomca bytu nie je oprávnený povoliť užívanie bytu iným osobám, ani umožniť týmto osobám krátkodobý pobyt v byte.
- 6) Nájomca sa zaväzuje bez výhrad sprístupniť nájomný byt za účelom vykonania technickej obhliadky bytu a deratizácie.
- 7) Nájomca je povinný drobné opravy v byte súvisiace s užívaním bytu a náklady spojené s bežnou údržbou vykonávať len na vlastné náklady v zmysle Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z.. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy v byte bez súhlasu prenajímateľa.
- 8) Zmluvu na dodávku elektriny a plynu uzavrie nájomca a dodávateľ elektriny a plynu samostatne.
- 9) Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v § 687 - 719 Občianskeho zákonníka.

Článok 5
SKONČENIE NÁJMU

- 1) Nájomná zmluva zaniká: - uplynutím doby, na ktorú bola dohodnutá,
- písomnou výpoveďou,
- písomnou dohodou zmluvných strán.
- 2) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 odst. 1 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca, v ktorom bola nájomcovi doručená. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ust. § 46 Občianskeho súdneho poriadku.

- 3) Písomnosti vyplývajúce zo zmluvy, vrátane výpovede z nájmu bytu, sa doručujú na adresu bytu, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy. V prípade **akejkolvek zmeny adresy** určenej na doručovanie písomností na základe zmluvy sa nájomca zaväzuje o zmene adresy **písomne informovať** správcu bytu. Za deň doručenia písomnosti sa pokladá aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo v ktorý bude zásielka doručovaná poštovým podnikom vrátená druhej strane s poznámkou "nevzdydihnutá v odbernej lehote" alebo "adresát sa odsťahoval", "adresát je neznámy" alebo iná poznámka podobného významu.
- 4) Pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú nemá nájomca právo na bytovú náhradu.
- 5) Písomnou dohodou zmluvných strán možno nájomnú zmluvu ukončiť ku ktorémukoľvek dňu.
- 6) V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 7) Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca po skončení doby nájmu predmetný byt nevyprace a neodovzdá najneskôr deň po uplynutí doby nájmu správcovi bytu, je nájomca povinný za každý deň neoprávneného užívania bytu bez platnej nájomnej zmluvy zaplatiť na účet správcu bytu zmluvnú pokutu vo výške 6 €.

Článok 6

PODMIENKY OPAKOVANÉHO UZAVRETIA NÁJOMNEJ ZMLUVY

S nájomcom môže byť opakovane uzavretá nájomná zmluva za predpokladu, že splní nasledovné podmienky:

- podmienky stanovené v § 12 Zákona č.443/2010 Z.z. v platnom znení a zároveň
- správca neeviduje voči nájomcovi žiadne nedoplatky na mesačnom zálohovom predpise platieb za užívanie bytu, ktorý je predmetom nájmu.

Článok 7

OSOBITNÉ USTANOVENIA

- 1) Byt osobitného určenia je v nájomnom dome. Svojím stavebným usporiadaním, umiestnením, vybavením alebo spôsobom užívania je určený na bývanie vymedzeného okruhu osôb s ustanovením § 2 zákona SNR č. 189/92 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami. Podľa ust. § 2 odst. 3 uvedeného zákona môže byť nájomcom bytu osobitného určenia iba ten, kto spĺňa predpoklady osobitného určenia bytu. Vzhľadom na osobitný charakter týchto bytov sa v prípade úmrtia nájomcu alebo trvalého opustenia domácnosti nájomcom nepoužijú ustanovenia § 706 a § 708 Občianskeho zákonníka o prechode nájmu bytu na ďalšie osoby.
- 2) Na uvedený byt sa nevzťahuje ustanovenie zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov prihliadajúc na článok II. odst. 2.1. Zmluvy o poskytnutí podpory zo štátneho fondu rozvoja bývania, kde je stanovené že jednotlivé byty, ani dom ako celok sa nesmie odpredať po dobu najmenej 30 rokov od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia.
- 3) Nájomná zmluva je vyhotovená z dôvodu uplynutia doby nájmu stanovenej v predchádzajúcej nájomnej zmluve.

Článok 8

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1) Zmeny a dodatky k tejto nájomnej zmluve musia mať písomnú formu.
- 2) Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka - zák. Č. 40/1964 Zb. v platnom znení.
- 3) Nájomná zmluva sa vyhotovuje v štyroch exemplároch, pričom jeden exemplár obdrží nájomca, prenajímateľ a dva exempláre správcu bytu.
- 4) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
Zmluvné strany sa dohodli, že účinnosť zmluvy nastane po jej zverejnení, a to dňom 1.3.2012.
- 5) Nájomca súhlasí s použitím osobných údajov v zmysle Zákona č. 428/2002 Z.z.

V Košiciach, dňa **01. 02. 2012**

V Košiciach, dňa 25.1.2012

vlastník - prenajímateľ
MUDr. Richard Raši, PhD., MPH
primátor mesta Košice

nájomca