

ZMLUVA O NÁJME BYTU
NZ/688/2011/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

I. Nájomca: **Kaško Vladimír,**

II. Nájomca: **Gombosová Ivana,**

Článok 2
PREDMET ZMLUVY

- 1) Prenajímateľ prenecháva nájomcom byt v Košiciach na ulici **Čechovova č.domu 29, č. bytu 1**, na prízemí, pozostávajúci z kuchyne, 3 izby a príslušenstva.
- 2) Príslušenstvo bytu uvedeného v odst. 1 tohto ust. tvorí: *kúpeľňa, JVC*.
- 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 15.11.2011 do 31.10.2014**

Článok 4
POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

- 1) Nájomcovia sa zaväzujú platiť odo dňa 15.11.2011 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) Nájomcovia sú povinní 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) Nájomcovia sú povinní pri vyhotovení nájomnej zmluvy uviesť mená osôb a ich dátumy narodenia, ktoré tvoria spolu s nájomcami spoločnú domácnosť v súlade s pokynom prenajímateľa. Evidenčný list vyhotovuje správca bytu a je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy. Nájomcovia sú povinní oznámiť správcovi bytu akékoľvek zmeny v počte osôb tvoriacich spoločnú domácnosť.
- 5) Nájomcovia bytu nie sú oprávnení povoliť užívanie bytu iným osobám, ani umožniť týmto osobám krátkodobý pobyt v byte.
- 6) Nájomcovia sa zaväzujú bez výhrad sprístupniť nájomný byt za účelom vykonania technickej obhliadky bytu a deratizácie.
- 7) Nájomcovia sú povinní 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.. Nájomcovia nie sú oprávnení vykonávať stavebné úpravy v byte bez súhlasu prenajímateľa.
- 8) Zmluvu na dodávku elektriny a plynu uzavrujú nájomcovia 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 **akejkoľvek 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 "nevyzdvihnutá 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 nájomcami môže byť opakovane uzavretá nájomná zmluva za predpokladu, že splnia nasledovné podmienky;

- podmienky stanovené v § 12 Zákona č.443/2010 Z.z. v platnom znení a zároveň
- správca neeviduje voči nájomcom 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 SNI 189/92 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájomom bytov a bytovými náhradami. Podľa ust. odst. 3 uvedeného zákona môže byť nájomcom bytu osobitného určenia iba ten, kto spĺňa predpok osobitného určenia bytu. Vzhľadom na osobitný charakter týchto bytov sa v prípade úmrtia nájomcu a trvalého opustenia domácnosti nájomcom nepoužijú ustanovenia § 706 a § 708 Občianskeho zákonníku 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 prihládajúc na článok II. odst. 2.1. Zmluvy o poskytnutí podpory zo štátneho fondu na bývanie, kde je stanovené že jednotlivé byty, ani dom ako celok sa nesmie odpredať po dobu najmer 10 rokov od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia.
- 3) Nájomná zmluva je vyhotovená na základe Pokynu k vyhotoveniu nájomných zmlúv zo dňa 27.10.2011/A/2011/02715, ktorým je vyslovenie súhlasu námestníčky primátora Mesta Košice s realizáciou Uz osobitnej komisie menovanej primátorom Mesta zo dňa 13. 10. 2011.

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 piatich exemplároch, pričom po jednom exemplári obdržia nájomcovia, prenajímateľ a dva exempláre správca 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 15.11.2011.
- 5) Nájomcovia súhlasia s použitím osobných údajov v zmysle Zákona č. 428/2002 Z.z.

11.11.2011

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa **4.11.2011**

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

nájomca

nájomca