

2014000670

ZMLUVA O NÁJME BYTU NZ/326/2014/ČOU

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**,
trvalé bytom I. Sofijská 14, II. Komenského 20, Košice,
členovia domácnosti:

Článok 2 PREDMET ZMLUVY

- 1) Prenajímateľ prenecháva nájomcom byt v Košiciach na ulici **Čechovova č.domu 29, č. bytu 1**, na prízemí peeeheéf: pozostávajúci z kuchyne, 3 izby a príslušenstva.
- 2) Príslušenstvo bytu uvedeného v odst. 1 tohto ust. tvorí: *kúpeľňa, WC*.
- 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 1.3.2014 do 28.2.2017**

Článok 4 POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

- 1) Nájomcovia sa zaväzujú platiť 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. Nájomca je povinný oznámiť správcovi bytu akékoľvek zmeny v počte osôb tvoriacich spoločnú domácnosť a zmeny rodinného stavu (sobáš, rozvod). **Evidenčný list vyhotovuje správca bytu a je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.**
- 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 uzavrú nájomcovia a dodávateľ elektriny a plynu samostatne.
- 9) V prenajatom byte sa nemôžu chovať zvieratá (pes, mačka). Táto podmienka sa nevzťahuje na vodiaceho psa zdravotne postihnutého občana. Výnimky v odôvodnených prípadoch povoľuje prenajímateľ
- 10) 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, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu za každý deň neoprávneného užívania bytu bez platnej nájomnej zmluvy zaplatiť na účet správcu bytu zmluvnú pokutu vo výške 6 €. Uvedené neplatí pre prípad uzavretia ďalšej nájomnej zmluvy

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 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 prihladajúc 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 na základe Pokynu k vyhotoveniu nájomných zmlúv zo dňa 3.12.2013 č.j. A/2013/03775, ktorým je vyslovenie súhlasu námestníčky primátora Mesta Košice s vyhotovením zmluvy o nájme bytu.

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 šiestich exemplároch, pričom po jednom exemplári obdržia nájomcovia, a po dva exempláre prenajímateľ a správca bytu.
- 4) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
Zmluvné strany sa dohodli, že účinnosť zmluvy nastane deň nasledujúci po dni jej zverejnenia.

28 FEB. 2014

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa **17.2.2014**

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

nájomca

nájomca