

2014002790

ZMLUVA O NÁJME MALOMETRÁŽNEHO BYTU
NZ/772/2014/MB
ZMLÚV A O NÁJME A ÚPRAVE KULTÚRNEJ MIESTNOSTI

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

1. Nájomca: Ladislav Loššínský, dátum nar.
 2. Nájomca: Mária Loššínská, dátum nar.
- obaja trvalé bytom Vojvodská 4, počet členov domácnosti:

Článok 2
PREDMET A ROZSAH ZMLUVY

- 1) Prenajímateľ prenecháva nájomcom:
 - A) byt v Košiciach na ulici Vojvodská, č. **domu 4**, č. **bytu 68**, na 6. poschodí, pozostávajúci z kuchyne, 1 izby a príslušenstva;
 - B) kultúrnu miestnosť o výmere 20,40 m², susediacu s bytom č. 68 na 6. poschodí v bytovom dome Vojvodská 4.
(ďalej spoločne aj „predmet nájmu“)
- 2) Príslušenstvo bytu uvedeného v odst. 1 písm. *N* tohto ustanovenia tvorí: kúpeľňa, WC a pivnica.
- 3) Opis stavu bytu a opis príslušenstva bytu a kultúrnej miestnosti je uvedený v **zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu**.

Článok 3
DOBA PLATNOSTI

Byt a kultúrna miestnosť uvedené v článku 2 odst. 1 tejto zmluvy sa prenajímajú na dobu určitú: **do 30.11.2015.**

Článok 4
POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

- 1) Nájomcovia sa zaväzujú platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a kultúrnej miestnosti v celkovej výške podľa **mesačného zálohového predpisu platieb za ich užívanie**. Zálohy za služby spojené s užívaním bytu a kultúrnej miestnosti 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 a kultúrnej miestnosti mesačne pozadu do 5.dňa nasledujúceho mesiaca, a to Bytovému podniku mesta Košice, s.r.o. (ďalej len "správca bytu").
- 3) Ak nájomcovia nezaplatia nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a kultúrnej miestnosti do piatich dní po jej splatnosti, sú povinní 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) **Evidenčný list vyhotovuje správca bytu na základe pokynu prenajímateľa.**
Iného člena domácnosti môže nájomca do prenajatého bytu prihlásiť výnimočne s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa. Nájomca je povinný oznámiť správcovi bytu akékoľvek zmeny v počte osôb tvoriacich spoločnú domácnosť a zmeny rodinného stavu (sobáš, rozvod).
- 5) Nájomcovia bytu nie sú oprávnení povoliť užívanie bytu a kultúrnej miestnosti iným osobám, ani umožniť týmto osobám krátkodobý pobyt v nich.
- 6) Nájomcovia sa zaväzujú bez výhrad sprístupniť predmet nájmu za účelom vykonania technickej obhliadky 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 v nadväznosti na zákon č. 189/1992 Zb. v aktuálnom znení.

Článok 5 ZMENA ÚČELU STAVBY

- 1) Nájomca sa zaväzuje v rámci stavebného konania na vlastné náklady zabezpečiť rozhodnutie stavebného úradu o zmene účelu využitia kultúrnej miestnosti vo výmere 20,40 m², susediacej s bytom č. 68 na 6. poschodí v obytnom dome Vojvodská 4 na obytnú miestnosť v lehote do 5 mesiacov odo dňa uzavretia nájomnej zmluvy.
- 2) Nájomca sa zaväzuje užívať kultúrnu miestnosť výlučne na bytové účely, a to od prvého dňa zabezpečenia rozhodnutia stavebného úradu o zmene účelu využitia stavby. Do uvedenej doby je nájomca oprávnený vykonávať úpravy prenajíatej kultúrnej miestnosti, v súlade s bodom 3 tohto článku, za účelom uvedenia kultúrnej miestnosti do stavu obytnej miestnosti.
- 3) Akékoľvek zmeny, stavebné úpravy kultúrnej miestnosti môže nájomca vykonať iba s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, resp. správcu, ak sa opravy týkajú vnútorných rozvodov, kanalizácie a pod., a iné technické zhodnotenie kultúrnej miestnosti, ktoré sa nezhodujú s projektom alebo daným stavom v dobe odovzdania kultúrnej miestnosti nájomcovi. Súhlas s prípadnými úpravami dáva prenajímateľ, resp. správca písomne na základe predchádzajúcej písomnej žiadosti nájomcu. Stavebné úpravy vykoná nájomca v súlade s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi na vlastné náklady, bez započítania vynaložených peňažných prostriedkov a to aj v prípade ukončenia zmluvného vzťahu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade udelenia súhlasu prenajímateľa, resp. správcu s úpravami predmetu nájmu udeleného na základe tejto nájomnej zmluvy vylučujú použitie ust. § 667 Občianskeho zákonníka, vety poslednej.
- 4) Nájomca je oprávnený prepojiť kultúrnu miestnosť s bytom č. 68 vytvorením dverného otvoru, resp. akýmkoľvek iným spôsobom, a zároveň zamurovať vstup do kultúrnej miestnosti zo spoločných priestorov až po vydanie rozhodnutia stavebného úradu o povolení zmeny užívania kultúrnej miestnosti, a predložení tohto rozhodnutia správcovi. Pri vykonávaní týchto zmien je nájomca povinný postupovať v súlade s platnými právnymi predpismi a zabezpečiť vyhotovenie potrebnej dokumentácie na vykonanie týchto zmien (statický posudok a pod.).
- 5) Prenajímateľ, resp. správca sa zaväzuje do 3 dní od prevzatia predmetu nájmu vykonať odpojenie elektrických káblov v kultúrnej miestnosti od elektrického obvodu spoločných priestorov a kultúrnu miestnosť napojiť formou kabeláže na elektrický obvod z bytu č. 68, čím bude odber elektriny do kultúrnej miestnosti prechádzať cez elektromer bytu, a zároveň namontovať merač tepla na radiátor nachádzajúci sa v kultúrnej miestnosti, resp. vykonať jeho priradenie k bytu č. 68.
- 6) Po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia stavebného úradu o povolení v zmene užívania kultúrnej miestnosti na obytnú miestnosť predmet nájmu nadobúda charakter 2-izbového bytu a v celom rozsahu sa naň budú vzťahovať zákonné ustanovenia upravujúce nájom bytu. Zároveň zmluvné strany uzavruť písomný dodatok k nájomnej zmluve, ktorým bude upravený predmet nájmu.

Článok 6 SKONČENIE NÁJMU

- 1) Nájomná zmluva zaniká: a/ uplynutím doby, na ktorú bola dohodnutá, b/ písomnou výpoveďou, c/ 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) V prípade nezabezpečenia právoplatného rozhodnutia stavebného úradu o zmene v užívaní stavby - kultúrnej miestnosti do 5 mesiacov odo dňa uzavretia tejto zmluvy, nájomná zmluva zaniká v časti, predmetom ktorej bol prenájom kultúrnej miestnosti o výmere 20,40 m², susediacej s bytom č. 68 na 6. poschodí bytového domu Vojvodská 4. Týmto nie sú dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy.
- 4) 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 "nevyzdvihnutá v odbernej lehote" alebo "adresát sa odsťahoval", "adresát je neznámy" alebo iná poznámka podobného významu.
- 5) Pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú nemá nájomca právo na bytovú náhradu.
- 6) Písomnou dohodou zmluvných strán možno nájomnú zmluvu ukončiť ku ktorémukoľvek dňu.
- 7) V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na vykonané zmeny.
- 8) Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca po skončení doby nájmu predmetný byt a kultúrnu miestnosť

nevyprace a neodovzdá najeskôr deň po uplynutí doby nájmu správcovi bytu, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu za každý deň neoprávneného užívania bytu a kultúrnej miestnosti bez platnej nájomnej zmluvy zmluvnú pokutu vo výške 6 €. Uvedené neplatí pre prípad uzavretia ďalšej nájomnej zmluvy.

Článok 7 OSOBITNÉ USTANOVENIA

- 1) Byt, špecifikovaný v čl.2 bod 1 písm. N tejto zmluvy, je bytom v dome osobitného určenia, ktorý je svojím stavebným usporiadaním, umiestnením, vybavením a spôsobom užívania určený na to, aby v ňom býval vymedzený okruh osôb.
- 2) Nájomcom malometrážneho bytu môže byť iba osoba, ktorá spĺňa predpoklady vyplývajúce zo Všeobecne záväzného nariadenia mesta Košice č. 44 o prenášaní malometrážnych bytov pre dôchodcov na území mesta Košice v platnom znení.
- 3) Nájomcom sa zakazuje prihlásiť ďalšiu osobu na trvalý alebo prechodný pobyt v tomto byte.
- 4) V zmysle § 709 Občianskeho zákonníka sa na nájomný vzťah upravený touto zmluvou nevzťahujú ustanovenia § 703 až 708 Občianskeho zákonníka.
- 5) Nájomná zmluva je vyhotovená na základe Pokynu k vyhotoveniu nájomných zmlúv zo dňa 13.11.2014 č.j. A/2014/05070, ktorým je vyslovenie súhlasu námestníčky primátora Mesta Košice s vyhotovením zmluvy o nájme bytu.

Článok 8 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1) Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
- 2) Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahuje sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenie Občianskeho zákonníka - zák. č.40/1964 Zb. ako vyplýva z neskorších zmien, doplnení a úprav.
- 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.

09. DEC. 2014

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa

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

nájomca

nájomca