

Zmluva o nájme bytu 2012002364

uzavretá podľa §663 a nasl. a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: MESTO KOŠICE

štatutárny orgán: MUDr. Richard Raši, PhD., MPH

sídlo: Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice

bankové spojenie:

číslo účtu:

IČO: 00691135

„ďalej len prenajímateľ“

Nájomca: Pavel Dancák

bytom: Popradská 86, 040 11 Košice

r.č.:

nar.:

číslo OP:

„ďalej len nájomca“

II.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je byt nachádzajúci sa v objekte Centra voľného času na Popradskej ulici 86 v Košiciach, ktorý sa nachádza v katastrálnom území: Košice Západ- Terasa. Byt pozostáva z predsiene, kuchyne, komory, kúpeľne, WC, obývacej izby, spálne a detskej izby.
2. Celková plocha obytných miestností je 70,90 m² a celková plocha vedľajších miestností je 27,8 m² Vykurovacia plocha predstavuje 92 m² /bez WC a kúpeľne/.
3. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve Mesta Košice, Trieda SNP 48/A Košice.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu uvedený v čl. II bod 1. Tejto zmluvy na obvyklé užívanie a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a prevádzkové náklady,
5. Stav bytu a jeho vybavenie je dokumentované v preberacom protokole.

III.

Účel nájmu

Nájomca bude uvedené priestory užívať na účely bývania.

IV.

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 02.12.2012 do 02.12.2015.

V.

Nájomné

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia súvisiace s užívaním bytu.

2. Nájomné bolo určené podľa Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. 4.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien bytov vo výške 1002, 61 EUR ročne.
3. Úhrady za plnenia súvisiace s užívaním bytu predstavuje 1695,12 EUR ročne.
4. Úhrady za plnenia súvisiace s užívaním bytu, spôsob ich výpočtu a ich výška sú uvedené vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
5. Nájomné a úhrady za plnenie súvisiace s užívaním bytu je nájomca povinný platiť mesačne vo výške 224,81 EUR vždy najneskôr do 15. Dňa kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný si zabezpečiť samostatnú zmluvu o odvoze a zneškodňovaní odpadov a to do 15 dní od podpísania tejto zmluvy.
7. Prenajímateľ raz za kalendárny rok, spravidla do 30.06. kalendárneho roka predloží nájomcovi jednorázové vyúčtovanie ročnej úhrady za služby spojené s nájomom v predchádzajúcom roku. Nedoplatky resp. preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi.
Prenajímateľ na základe ročného vyúčtovania ročnej úhrady za služby spojené s nájomom v predchádzajúcom roku prehodnotí výšku zálohových platieb za služby spojené s nájomom tak, aby zodpovedali jeho skutočným nákladom za prevádzku, z ktorých sa zálohové platby vypočítavajú.
Prehodnotenie sa netýka platieb uhrádzaných nájomcom priamo dodávateľovi.
8. V prípade zmien cien energií spojených s prevádzkou je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku zálohových platieb za služby spojené s nájomom vo forme dodatku k zmluve podpísanom oboma stranami ku dňu, kedy došlo k zvýšeniu zo strany dodávateľa.

VI.

Podmienky nájmu

1. Nájomca:

- a) sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady, ak tak neurobí má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom písomnou upovedomení ich vykonať na svoje náklady a požadovať od nájomcu náhradu
- b) a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcemu účelu nájmu
- c) sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
- d) sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške; ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
- e) sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad,
- f) sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu písomne oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu, ak prenajímateľ neodstráni tieto závady má nájomca právo uvedené závady po predchádzajúcom písomnom oznámení v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od prenajímateľa náhradu primeraných nákladov.

- g) nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- h) je povinný, v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi; výška nájomného a úhrad za služby sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene,
- i) je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok,
- j) je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu. O odovzdaní prenajímaného majetku a jeho stave v čase vrátenia sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný protokol.

2. Prenajímateľ

- a) je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie
- b) sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu,
- c) sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu; tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov; ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní,
- d) uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa,

VII.

Zánik nájmu

- 1. Nájom bytu zaniká:
 - a) Písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) Písomnou výpoveďou nájomcu
 - c) Písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 OZ
 - d) Uplynutím doby nájmu
- 2. Výpovedná lehota podľa bodu 1 písm. b), c) tohto článku je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po jej doručení.

VIII.

Záverečné ustanovenia

- 1. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.
- 2. V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci zmluvy riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 3. Účastníci prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne v 3 vyhotoveniach podpísali, pričom dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno nájomca.

4. Nájomca môže požiadať prenajímateľa o písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu. Na základe požiadania nájomcu je prenajímateľ povinný vydať pre nájomcu do ... dní od doručenia tejto žiadosti písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu
5. V prípade, že prenajímateľ nezverejní túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia môže nájomca podať návrh na jej zverejnenie v Obchodnom vestníku.
6. V prípade, že zmluva nebude zverejnená do troch mesiacov od uzavretia zmluvy, platí že k uzavretiu zmluvy nedošlo.
7. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa

V Košiciach **5. 11. 2012**

Prenajímateľ

Nájomca

Výpočet prevádzkových nákladov Domovnícky byt

Celková plocha objektu	3.713 m ²
Prenajatá plocha	92 m ²
Celkový počet: osôb v objekte	140
Počet osôb v byte	-

1. Teplo:

$$N_m = \frac{\text{Náklady na teplo za celý rok /€/}}{\text{Celková vykurovaná plocha budovy /m}^2/} = \frac{55.603,07}{3.713} = 14,975 \text{ €}$$

$$N_p = N_m \cdot S_p = 14,975 \times 92 = 1.377,70 \text{ €}$$

N^* * celkové náklady na teplo za rok /€ / na 1 nr
 S_p - prenajatá plocha /m²/
 N_p - náklady na teplo pre prenajatú plochu /€/

Spotreba tepla za mesiac: U 4,81 €

2. Teplá voda:

Priemerná spotreba TUV pre jedného člena domácnosti je 2.00 m³ za mesiac
2 x 5,63 € - 11,26 € na mesiac

3. Studená voda:

Podľa informácií z VVS, a.s. priemerná spotreba vody na 1 osobu je min. 100l / deň,

Výpočet: 100l x 365 dní x 2 osoby ~ 73.000 litrov / rok - 73 m³ / rok

Mesačná spotreba: 6,08 m³

Vodné a stočné 12,05 € x 6,08 m³ — 12,464 €

Spolu za vodné a stočné: 12,464 € / mes.

4. Zrážková voda:

$$M_{zv} = \frac{N_{zv}}{P_a} \cdot P_o / \text{€} / = \frac{2.297,36}{140} \times 2 = 32,82 \text{ €}$$

M_{zv} - Náklad na úhradu za zrážkovú vodu ročne podľa počtu osôb v prenajatom objekte

N_{zv} - Celkové náklady na úhradu za zrážkovú vodu, ročne podľa množstva zrážkovej vody v m³ (údaj uvedený v zmluve s VVS) /€/

P_a - Počet osôb v prenajatom objekte

P_o - Celkový počet osôb v priestoroch objektu

Mesačná platba : 2,73 €

Výpočet nájomného za prenájom bytu na Popradskej ul. č. 86
podľa opatrenia MF SR č. 01/RJ2008 o regulácii cien nájmu bytov

	Obytné miestnosti	Vedľajšie miestnosti	Spolu	Poznámky [m ² , Sk]	Poznámky [EUR]
Izba	27,80				
Izba	18,50				
Izba	24,60				
Izba	0,00				
Kuchyňa		10,50			
Pradsieň		7,60			
Komora		3,00			
Špajz		0,00			
Kúpeľňa		0,00		5,50	
WC		0,00		1,20	
Pivnica		0,00			
Spolu:	70,90	21,10	92,00	6,70	
§ 1 ods. 1 [Sk.m-2.mesiac-1] maximálna cena nájmu bytu [Sk.rok-1]	22,70 19 313,16	13,60 3 443,52	22 756,68	max. 33,80 max. 15,80	
§ 1 ods. 2 [Sk.rok-1] cena nájmu základného prevádz- kového zariadenia bytu (I. kategória)		6 144,00	28 900,68		
§ 1 ods. 4 písm. a) [Sk.rok-1] v byte nie je zavedený plyn alebo elektrina na varenie		0,00	28 900,68	-100,00	
§ 1 ods. 4 písm. b) [Sk.rok-1] byt je vybavený len kúpeľňovým alebo sprchovacím kútom, ktorý netvorí samostatnú miestnosť		0,00	28 900,68	-380,00	
§ 1 ods. 4 písm. c) [Sk.rok-1] záchod umiestnený v kúpeľni		0,00	28 900,68	-380,00	
§ 1 ods. 4 písm. e) [Sk.rok-1] byt nie je vybavený špajzou alebo špajzovou skriňou		0,00	28 900,68	-100,00	
§ 1 ods. 4 písm. f) [Sk.rok-1] súčasťou bytu nie je pivnica		-100,00	28 800,68	-100,00	
§ 1 ods. 4 písm. h) [Sk.rok-1] byt I. kategórie má len čiastočné základné prísľušenstvo		0,00	28 900,68	-770,00	
§ 1 ods. 4 písm. i) [Sk.rok-1] byt tvorí jediná miestnosť		0,00	28 800,68	-380,00	
§ 1 ods. 7 písm. a) [Sk.mesiac-1] sporák		30,00	29 160,68	30,00	
§ 1 ods. 7 písm. b) [Sk.mesiac-1] kuchynská linka		30,00	29 520,68	30,00	
§ 1 ods. 7 písm. c) [Sk.mesiac-1] ostatné zariadenie a vybavenie vstavané skriňa		19,00	29 748,68	19,00	
§ 1 ods. 7 písm. c) [Sk.mesiac-1] ostatné zariadenie a vybavenie vstavané skriňa		19,00	29 976,68	19,00	
§ 1 ods. 7 písm. c) [Sk.mesiac-1] ostatné zariadenie a vybavenie iné (podľa pôvodnej zmluvy)		19,00	30 204,68	19,00	
Nájomné za rok			30 204,68		1 002,61
Nájomné za mesiac			2 517,06		83,55
Zníženie ročného nájomného o:					
§ 1 ods. 8 písm. a) 10% pri bytoch suteránných		0,00	0,00	10	
§ 1 ods. 8 písm. b) 5% pri bytoch na piatom a vyššom nadzemnom podlaží v domoch bez výťahu s ústredným (diaľkovým) vykurovaním		0,00	0,00	5	
10 % bez ústredného (diaľkového) vykurovania		0,00	0,00	10	
§ 1 ods. 8 písm. c) 5% pri bytoch s obytnými miestnosťami vyššími ako 3,4 m		0,00	0,00	5	
			0,00		
Nájomné celkom za rok			30 204,68		1 002,61
Nájomné celkom za mesiac			2 517,06		83,55

<i>Celkové náklady na spotrebu médií na 1 mesiac:</i>	<i>Teplo</i>	<i>114,81</i>
	<i>TVV</i>	<i>11,26</i>
	<i>SV</i>	<i>12,46</i>
	<i>Zrážková voda</i>	<i>2,73</i>
	Spolu	141,26 €

Košice, 30. 11.2009