

2023001709

Zmluva o nájme bytu č. NZ 168/2023

uzatvorená podľa ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „zmluva“)

Prenajímateľ:	Mesto Košice
Sídlo:	Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice
Štatutárny orgán:	Ing. Jaroslav Polaček – primátor
V zastúpení:	Mgr. Lucia Gurbáľová, námestníčka primátora
IČO :	00 691 135
DIČ :	2021186904
IČ DPH :	SK 20221186904
(ďalej aj „prenajímateľ“)	

a

Nájomca:	Bibiána Antolová
bytom:	
dátum narodenia:	
(ďalej aj „nájomca“)	

Článok I.

Predmet zmluvy a rozsah zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu č. 60 vo výmere 64,86 m² nachádzajúcom sa na 10. poschodí obytného domu **Meteorova 3** v Košiciach. Predmet nájmu vymedzený v článku I. bod 1 tejto zmluvy je vo výlučnom vlastníctve Mesta Košice. Konkrétne je zapísaný na LV č. 4722, v katastrálnom území Jazero, okres Košice IV, obec Košice – Nad jazerom, ako obytný dom súpisné číslo 1490. Predmet tejto zmluvy v zmysle Zmluvy o výkone správy majetku mesta Košice č. 1336/2008 spravuje Bytový podnik mesta Košice s.r.o., Južné nábrežie 13, 042 19 Košice, IČO: 44518684, ktorý je ako správca povinný vykonávať správu v rozsahu danej zmluvy o výkone správy a v súlade so zákonom o majetku obcí a ostatnými právnymi predpismi.
2. Prenajímateľ prenecháva za dohodnutých podmienok predmetný byt nájomcovi do užívania a nájomca sa zaväzuje za jeho užívanie zaplatiť prenájomcovi nájomné a služby spojené s užívaním bytu podľa čl. III. tejto zmluvy.
4. Byt pozostáva z troch obytných miestností. Príslušenstvo bytu tvorí: kúpeľňa, WC, pivnica.
5. Opis stavu bytu je uvedený v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu.

Článok II.

Doba nájmu

Byt uvedený v článku I. ods. 1 tejto zmluvy sa prenájima **na dobu neurčitú**.

Článok III.

Nájomné a služby spojené s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a úhradu za služby poskytované s užívaním predmetného bytu správcovi bytu, odo dňa podpisu tejto zmluvy, a to v celkovej výške podľa mesačného zálohového predpisu, ktorý vypracoval správca bytu – Bytový podnik mesta

Košice, s.r.o., Južné nábrežie 13, Košice (ďalej aj „BPMK“ alebo „správca bytu“). Mesačný zálohový predpis je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

2. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhradu za služby (plnenia) poskytované s užívaním predmetného bytu preddavkovo, a to mesačne pozadu, do 5. dňa nasledujúceho mesiaca správcovi bytu. Služby (plnenia) poskytované s užívaním bytu podliehajú ročnému zúčtovaniu. Vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu vypracuje správca a doručí bez zbytočného odkladu nájomcovi.
3. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby (plnenia) poskytované s užívaním bytu do 5. dní od ich splatnosti, je povinný zaplatiť poplatok z omeškania v súlade s ustanovením § 697 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej aj ako „OZ“) v spojení s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia OZ v znení neskorších predpisov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrady za predmet nájmu sa môžu zvýšiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu v nej uvedenom, inak ku dňu jej účinnosti,
 - b) jednostranným zvýšením úhrady za služby poskytované s užívaním bytu zo strany prenajímateľa z dôvodu zvýšenia cien dodávaných plnení / služieb spojených s užívaním bytu (a to aj spätne [napr. v prípade oneskoreného vyúčtovania nedoplatku zo strany ich dodávateľa]), pričom za takýto dôvod sa považuje nielen priame zvýšenie ceny alebo záloh, ale aj ich nepriame zvýšenie, napr. z dôvodu zmeny výpočtových základov (napr. pri zmene počtu osôb užívajúcich príslušný byt a pod.)
 - c) jednostranným zvýšením nájomného zo strany prenajímateľa, ak sa Uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach zmení jeho výška, resp. sa zmenia/zrušia právne predpisy upravujúce regulované ceny nájmu bytov.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť, že tento bude spôsobilým na dohodnuté užívanie.
2. Evidenčný list vyhotovuje správca bytu na základe rozhodnutia prenajímateľa a je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy. Nájomca je povinný oznámiť správcovi bytu zmeny v členoch domácnosti uvedených v evidenčnom liste do 5 pracovných dní počítaných odo dňa, keď k zmene došlo.
3. Nájomca bytu nie je oprávnený prenechať byt do podnájmu tretím osobám, ani poskytnúť iným osobám užívanie bytu, ani krátkodobý pobyt v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ďalšej osobe môže byť umožnené užívanie bytu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
4. Nájomca nesmie v byte vykonávať ani umožniť inej osobe vykonávanie podnikateľskej činnosti, ani zriadiť, či umiestniť v nich sídlo alebo miesto podnikania.
5. Nájomca berie na vedomie, že v prenájomnom byte je zakázané chovať zvieratá. Táto podmienka sa nevzťahuje na vodiaceho psa zdravotne znevýhodneného občana.
6. Nájomca je povinný vykonať všetky preventívne opatrenia smerujúce k odvráteniu vzniku škody alebo jej zmierneniu, ak je to možné a súčasne je povinný odstrániť následky škodovej udalosti alebo nahradiť škodu, za ktorú zodpovedá. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu na predmete nájmu spôsobenú ním, členmi jeho domácnosti, alebo spôsobenú tretími osobami, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu so súhlasom nájomcu alebo s jeho vedomím.
7. Nájomca je povinný bezodkladne nahlásiť správcovi bytu každú poruchu, haváriu alebo inú mimoriadnu situáciu-telefonicky na **dispečing**, alebo **emailom**

- Služba dispečingu je nepretržitá, 24 hodín denne (aj v dňoch pracovného voľna a počas sviatkov).
8. Nájomca je povinný drobné opravy v byte súvisiace s užívaním bytu a náklady spojené s bežnou údržbou vykonávať výlučne na vlastné náklady v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy resp. iné zmeny v byte len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
 9. Prenajímateľ sa zaväzuje na základe písomného oznámenia nájomcu vykonať alebo zabezpečiť vykonanie potrebných opráv v rozsahu, v akom povinnosť ich vykonania nezaťažuje nájomcu. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy resp. iné zmeny v byte len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
 10. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ alebo správca bytu je oprávnený kontrolovať stav predmetu nájmu a jeho časti, ako aj dodržiavanie zmluvy a povinností nájomcu. Nájomca sa zaväzuje za týmto účelom umožniť prenajímateľovi alebo správcovi bytu vykonať prehliadku bytu.
 11. Nájomca ako aj osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti sú povinní uhrádzať miestny poplatok za komunálny odpad správcovi dane (mesto Košice). V prípade, zvýšeného počtu osôb je nájomca povinný do 30 dní oznámiť správcovi dane vznik poplatkovej povinnosti k miestnej dani z komunálneho odpadu. Rovnako postupuje pri narodení ďalšieho člena domácnosti.
 12. Prenajímateľ nezodpovedá za vlastné vybavenie nájomcu nachádzajúce sa v predmete nájmu.
 13. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou a všeobecne platnými právnymi predpismi, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.
 14. Nájomca je povinný poistiť byt počas jeho užívania voči škodám, ktoré môžu v byte vzniknúť.
 15. Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v § 687 - 695 Občianskeho zákonníka.

Článok V.

Skončenie nájmu

1. Táto nájomná zmluva zaniká:
 - a) písomnou výpoveďou. Ak bola daná písomná výpoveď, zmluva zaniká uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán, ku ktorémukoľvek dňu.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca môže vypovedať zmluvu písomnou výpoveďou z nasledovných dôvodov, ak:
 - a) sa predmet nájmu stal nespôsobilým na dohodnuté užívanie,
 - b) dôjde k porušeniu povinností prenajímateľa uvedených v zmluve v súvislosti s nájomným pomerom.
4. V prípade skončenia nájmu bytu je nájomca povinný vrátiť byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca do 3 pracovných dní od skončenia nájmu predmetný byt vyprace a zápisnične odovzdá správcovi bytu, v opačnom prípade je povinný, za každý aj začatý deň omeškania zaplatiť správcovi bytu zmluvnú pokutu vo výške 10 eur, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok VI.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že dňom účinnosti tejto zmluvy sa v celom rozsahu ruší Zmluva o nájme bytu z 12. 1. 1996.
2. Zmeny a dodatky k tejto nájomnej zmluve musia mať písomnú formu a musia byť schválené a podpísané oboma zmluvnými stranami.
3. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na tento nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka - zák. č. 40/1964 Zb. v platnom znení.
4. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch, pričom jeden rovnopis obdrží nájomca a po dva rovnopisy obdrží prenajímateľ a správca bytu.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv (CRZ).
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju podpísali.

V Košiciach, dňa 03-07-2023

V Košiciach, dňa 1. 7. 2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mesto Košice
Mgr. Lucia Gurbáľová
námestníčka primátora

Bibiána Antolová