

20d.5001914

ZMLUVA O NÁJME KOMPENZAČNÉHO BYTU
č. NZ/278/2023/K

Článok 1
ZMLUVNÉ STRANY

Vlastník a prenajímateľ: Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice
zastúpené: Mgr. Lucia Gurbáľová, námestníčka primátora

a

Nájomca: 1. Budai Róbert

Nájomca: 2. Budaiová Jana

(ďalej aj nájomca 1. a nájomca 2. len „nájomca“)

Článok 2
PREDMET ZMLUVY

- 1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi kompenzačný byt v Košiciach na ulici **Hrebendova 2502/2A, č.b. 12** na 1. poschodí pozostávajúci z 3 izieb, kuchyne a príslušenstva.
- 2) Príslušenstvo bytu uvedeného v odst. 1 tohto ust. tvorí: *kúpeľňa, WC*.
- 3) Opis stavu bytu je uvedený v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu.

Článok 3
DOBA PLATNOSTI

Byt uvedený v článku 2 odst. 1 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú: **od 01. 09. 2023 do 30. 11. 2023.**

Článok 4
POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

- 1) Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej výške podľa mesačného zálohového predpisu, ktorý sa považuje za neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Zálohy za služby spojené s užívaním bytu sa platia preddavkovo a podliehajú ročnému zúčtovaniu.
- 2) Nájomca je povinný platiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu mesačne pozadu do 5.dňa nasledujúceho mesiaca, a to na účet oznámený mu pri prevzatí bytu, resp. uvedený v mesačnom zálohovom predpise, a to formou SIPO, peňažnou poukážkou, bankovým prevodom alebo v hotovosti do pokladne Bytového podniku mesta Košice, s.r.o., so sídlom Južné Nábrevie č.13, 042 19 Košice (ďalej len „správca“).
- 3) Prenajímateľ môže aj v priebehu trvania nájmu jednostranne zmeniť výšku nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu. O týchto skutočnostiach bude nájomca bez zbytočného odkladu písomne upovedomený. Dňom uvedeným v novom mesačnom zálohovom predpise pre cenu nájmu a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu stráca pôvodný mesačný zálohový predpis platnosť.
- 4) 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.
- 5) Nájomca je povinný pri vyhotovení nájmovej zmluvy uviesť mená osôb a ich dátumy narodenia, ktoré tvoria spolu s nájomcom spoločnú domácnosť. Nájomca je povinný oznámiť správcovi bytu akékoľvek zmeny v počte osôb tvoriacich spoločnú domácnosť a zmeny rodinného stavu (sobáš, rozvod). Evidenčný list s údajom o počte členov domácnosti vyhotovuje správca, resp. prenajímateľ a je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.

- 6) Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na tom, že nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za účelom zabezpečenia bytovej potreby výlučne len pre seba a členov jeho domácnosti. Nájomca bytu nie je oprávnený poskytnúť iným osobám užívanie bytu, ani krátkodobý pobyt v byte. Nájomca a členovia jeho domácnosti sú povinní dodržiavať Domový poriadok vypracovaný správcom.
- 7) Nájomca sa zaväzuje bez výhrad sprístupniť nájomný byt správcovi a iným oprávneným osobám za účelom vykonania technickej obhliadky bytu a deratizácie.
- 8) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca znáša na svoje náklady všetky poškodenia bytu bez ohľadu na to, kým boli spôsobené a všetky opravy, ktoré je potrebné vykonať na prenajatom byte, s výnimkou tých, ktoré možno riešiť v rámci záruky, prostredníctvom reklamačného konania u zhotoviteľa stavby. Nájomca bytu je povinný potrebu všetkých opráv v byte vopred, spolu s navrhovaným spôsobom ich odstránenia, ohlásiť správcovi s tým, že opravy vykoná až po posúdení a odsúhlasení spôsobu ich odstránenia správcom. V prípade porušenia tejto povinnosti znáša nájomca všetku škodu, ktorá prenájomateľovi nevykonaním opravy, resp. vykonaním opravy nesprávnym spôsobom vznikne.
- 9) Nájomca je povinný 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.. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy resp. iné zmeny v byte len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomateľa.
- 10) Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu s podmienkou, že počas predchádzajúceho nájomného obdobia neporušil povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy a platných právnych predpisov.
- 11) Nájomca berie na vedomie, že každá bytová jednotka má zriadenú prípojku plynu, ktorá slúži len na pripojenie plynového sporáka, ktorý sa nachádza v každom byte. V prípade poškodenia, resp. zničenia plynového sporáka je nájomca povinný zabezpečiť si nový plynový sporák na vlastné náklady, jeho spôsobilosť na pripojenie k plynovej prípojke posúdi a samotné pripojenie vykoná správca, ktorý zároveň vykoná revíziu pripájaného plynového zariadenia. O pripojenie plynového sporáka je nájomca povinný požiadať správcu. Svojvoľné pripojenie plynového sporáka, pripojenie plynového sporáka bez súhlasu správcu, bez správcom vykonanej revízie alebo vykonané inou osobou ako správcom a pripojenie iného plynového zariadenia ako plynového sporáka sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy a za ohrozenie bezpečnosti v dome. Nájomcovi bytu sa okrem plynového sporáka zakazuje používať v bytovom dome iné plynové zariadenia.
- 12) Nájomca berie na vedomie, že zmluvu o dodávke plynu s dodávateľom plynu uzatvára správca. Nájomca je povinný platiť mesačné zálohy za dodávku plynu vo výške určenej podľa mesačného zálohového predpisu. Nájomca berie na vedomie, že v prípade neuhradenie záloh za dodávku plynu alebo nájomného za najmenej 2 mesiace bude správcom odpojený od dodávky plynu.
- 13) Nájomca ako aj osoby žijúce v byte s nájomcom na základe súhlasu prenájomateľa sú povinní uhrádzať miestny poplatok za komunálny odpad príslušnému správcovi dane (mesto Košice). V prípade, ak nie sú poplatníkmi komunálneho odpadu v meste Košice, sú povinní do 30 dní od uzatvorenia tejto zmluvy oznámiť správcovi dane vznik poplatkovej povinnosti k miestnej dani z komunálneho odpadu. Vo vzťahu k novonarodeným deťom užívajúcim byt spolu s nájomcom je nájomca povinný oznámiť príslušnému správcovi dane vznik poplatkovej povinnosti k miestnej dani z komunálneho odpadu v lehote do 30 dní odo dňa narodenia dieťaťa.

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. V zmysle ust. § 710 ods. 3 poslednej vety Občianskeho zákonníka sa na doručovanie písomnej výpovede z nájmu bytu primerane použijú ustanovenia § 106 a 112 Civilného sporového poriadku.

- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti vyplývajúce zo zmluvy, vrátane výpovede z nájmu bytu, sa doručujú na adresu bytu, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy. V prípade odovzdania (opustenia) bytu sa písomnosti vyplývajúce zo zmluvy doručujú na adresu, v ktorej je nájomca evidovaný v registri obyvateľov (trvalého pobytu). 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) Písomnou dohodou zmluvných strán možno nájomnú zmluvu končiť ku ktorémukoľvek dňu.
- 5) V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 6) 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 OSOBITNÉ USTANOVENIA

- 1) Nájomná zmluva je vyhotovená z dôvodu uplynutia doby nájmu stanovenej v predchádzajúcej nájomnej zmluve a v súlade s §14 ods.4 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Košice č. 194/2018.

Článok 7 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) Zmluvné strany sú povinné dodržiavať príslušné ustanovenia Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákona NR SR č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov. Nájomca podpisom tejto Zmluvy prehlasuje, že bol oboznámený s informáciami podľa článku 13 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov zverejnenými na webovom sídle mesta Košice www.kosice.sk.
- 4) Nájomná zmluva sa vyhotovuje v šiestich exemplároch, pričom jeden exemplár obdrží každý nájomca a po dva exempláre prenajímateľ a správca bytu.
- 5) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv (CRZ).

1 1. AUG. 2023

V Košiciach, dňa _____

V Košiciach, dňa 17.07.2023

vlastník - prenajímateľ
Mgr. Lucia Gurbáľová
námestníčka primátora

nájomca

nájomca