2024000458

ZMLUVA O NÁJME BYTU PRE DÔCHODCOV
č. NZ/549/2023/D

Článok 1
ZMLUVNÉ STRANY

Vlastník a prenajímateľ: **Mesto Košice**, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice
zastúpené: Mgr. Lucia Gurbáľová, námestníčka primátora
a
Nájomca: **Buncíková Gizela**,
trvale bytom:
počet členov domácnosti:

Článok 2
PREDMET A ROZSAH ZMLUVY

1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt pre dôchodcov v Košiciach na ulici **Šoltésovej 2394/13, č. bytu 3**, na prízemí, pozostávajúci z kuchyne, 1 izby a príslušenstva.
2) Príslušenstvo bytu uvedeného v odst. 1 tohto ustanovenia tvorí: kúpeľňa, WC a pivnica.
3) Opis stavu bytu a opis príslušenstva 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 01.12.2023 do 30.11.2025.**

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 súčasť tejto zmluvy. Zálohy za služby spojené s užívaním bytu sa platia preddavkovo a podliehajú ročnému zúčtovaniu. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného, ak sa Uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach zmení jeho výška, resp. sa zmenia/zrušia právne predpisy upravujúce regulované ceny nájmu bytov. Výšku zálohových platieb je prenajímateľ oprávnený jednostranne zmeniť v prípade, ak nepostačujú na úhradu skutočných nákladov. Nájomné alebo úhrady za plnenia podľa zmeneného mesačného zálohového predpisu je nájomca povinný platiť odo dňa uvedeného v mesačnom predpise.
2) Nájomca je povinný 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) 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. Ďalšej osobe môže byť umožnené užívanie bytu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
5) Nájomca bytu nie je oprávnený povoliť užívanie bytu iným osobám, ani umožniť týmto osobám krátkodobý pobyt v byte.

6) Nájomca sa zaväzuje bez výhrad sprístupniť nájomný byt za účelom vykonania technickej obhliadky bytu a deratizácie.
7) 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 prenajímateľa.
8) Zmluvu na dodávku elektriny a plynu uzatvára nájomca a dodávateľ elektriny a plynu vo svojom mene.
9) Nájomca berie na vedomie, že v prenajatom byte sa nemôžu chovať zvieratá (pes, mačka). Táto podmienka sa nevzťahuje na vodiaceho psa zdravotne postihnutého občana. Výnimky v odôvodnených prípadoch povoľuje správca bytu.
10) Nájomca a členovia jeho domácnosti sú povinní dodržiavať domový poriadok.
11) Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil s technickým stavom bytu, tento mu je dobre známy a v takomto stave ho prijíma do nájmu.
12) Nájomca ako aj osoby žijúce v byte s nájomcom na základe súhlasu prenajímateľa 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.
13) 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
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) 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
OSOBITNÉ USTANOVENIA

1) Byt, špecifikovaný v čl. 2 bod 1,2 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 bytu pre dôchodcov môže byť iba osoba, ktorá spĺňa predpoklady vyplývajúce zo Všeobecne záväzného nariadenia mesta Košice č. 194/2018 Pravidlá prenajímania bytov pre osobitné sociálne skupiny obyvateľov mesta Košice (ďalej len "Pravidlá prenajímania sociálnych bytov"). Byt pre dôchodcov nemôže užívať osoba, ktorá sa stará o maloleté dieťa.
3) V zmysle § 709 Občianskeho zákonníka sa na nájomný vzťah upravený touto zmluvou nevzťahujú ustanovenia § 703 až 708 Občianskeho zákonníka.
4) **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.**
5) Nájomcovi môže byť predĺžená doba nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy v prípade, ak si nájomca ako aj osoby žijúce s nájomcom počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy okrem splnenia ostatných podmienok predĺženia doby nájmu v zmysle všeobecne záväzných nariadení prenajímateľa týkajúcich sa prenajímania sociálnych bytov, splnili povinnosť špecifikovanú v čl. 4 odsek 12 tejto nájomnej zmluvy.

Článok 7
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) 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 piatich exemplároch, pričom jeden exemplár obdrží 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).

V Košiciach, dňa 19.DEC. 2023

V Košiciach, dňa

vlastník - prenajímateľ
Mgr. Lucia Gurbáľová
námestníčka primátora

nájomca