

Zmluva o nájme bytu 201600430

uzavretá podľa §663 a nasl. a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
a zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Mesto Košice

Štatutárny orgán: MUDr. Richard Raši. PhD., MPH., primátor mesta

Sídlo: Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice

Bankové spojenie:

IBAN: SK

IČO: 00691135

DIČ:2021186904

„ďalej len prenajímateľ“

a

Nájomca:

Pavel Dancák

bytom: Popradská 86, 040 11 Košice

r.č.:

nar.

„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 predsieni, 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.

III.

Účel nájmu

Nájomca bude uvedené priestory užívať na účely bývania.

IV.

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 3 roky od účinnosti zmluvy.

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 v znení neskorších zmien a doplnkov vo výške 1.034,95 EUR ročne.
3. Úhrady za plnenia súvisiace s užívaním bytu predstavuje 115,32 EUR mesačne.
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 201,56 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, po ukončení zúčtovacieho obdobia, 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. Nájomca súhlasí s tým, že prenajímateľ bude upravovať výšku nájomného a prevádzkových nákladov v prípade legislatívnych zmien zo strany zákonodarcu alebo interných predpisov vlastníka nebytového priestoru, resp. ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov alebo zmeny rozsahu poskytovaných plnení. Úprava výšky nájomného a prevádzkových nákladov bude vykonaná formou dodatku k zmluve. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu v prípade ak nájomca nebude súhlasiť s upravenou výškou nájomného, alebo prevádzkových nákladov.

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 písomnom 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.
- k) zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu nákladov spojených so zmenou na veci/predmete nájmu počas trvania nájomnej zmluvy, ani po ukončení nájmu. Zároveň nájomca súhlasí s tým, že ak aj prenajímateľ dal súhlas nájomcovi so zmenou na veci/predmete nájmu, nájomca nemôže požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho. o čo sa zvýšila hodnota veci.
- l) nájomca, ktorý je zároveň zamestnanec prenajímateľa, je poverený strážením, údržbou, obsluhou a inou obdobnou činnosťou prevádzkového charakteru, bez ktorej nie je prevádzka možná.
- m) po skončení nájmu nájomca nemá nárok na bytovú náhradu. V prípade ak by nájomca požadoval bytovú náhradu, bude toto konanie nájomcu považované za porušenie tejto zmluvy a zmluvné strany sa pre tento prípad dohodli na zmluvnej pokute vo výške 2500.- eur. ktoré je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi.

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) ak stavebné úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

VII. Zánik nájmu

- 1. Nájom bytu zaniká:
 - a) Písomnou dohodou zmluvných strán, prípadne skončením pracovného pomeru, na ktorý je nájom služobného bytu viazaný
 - b) Písomnou výpoveďou nájomcu
 - c) Písomnou výpoveďou prenajímateľa

- 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. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ zverejnenie zmluvy podľa ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník bolo splnené neskôr ako došlo k faktickému začatiu plnenia predmetu tejto zmluvy, pre vysporiadanie vzájomných práv a povinností zmluvných strán z titulu bezdôvodného obohatenia sa zmluvné strany zaväzujú aplikovať ustanovenia tejto zmluvy. Plnenia prijaté a poskytnuté pred nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy sa priamo započítajú oproti právam z titulu bezdôvodného obohatenia v zásade tak, akoby bola zmluva účinná už v dobe faktického začatia plnenia predmetu tejto zmluvy, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Ustanovenie § 47a ods. 4 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník dojednaním podľa tohto odseku zmluvy ostáva nedotknuté.

V Košiciach **10. MAR. 2016**

Prenajímateľ

Nájomca

**Výpočet nájomného za prenájom bytu na Popradskej ul. č. 86 podľa opatrenia MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien
nájomu bytov v znení doplnkov azmien**

	Obytné miestnosti	Vedľajšie miestnosti	Spolu celkom	Vykurovacia plocha (bez kúpeľne a WC)
Izba 1	27,80 m ²			
Izba 2	18,50 m ²			
Izba 3	24,60 m ²			
Kuchyňa		10,50 m ²		
Predsieň		7,60 m ²		
Komora		3,00 m ²		
Kúpeľňa		5,50 m ²		
WC		1,20 m ²		
Spolu	70,90 m ²	27,80 m ²	98,70 m ²	92,00 m ²
		Spolu po prepočte eur/rok		
cena nájomu bytu obytnej miestnosti (§1 ods. 1)	0,750183 eur/ m ² /mesiac	638,25		
cena nájomu bytu vedľajšej miestnosti (§1 ods. 1)	0,448118 eur/ m ² /mesiac	149,49		
maximálna cena nájomu základného prevádzkového zariadenia bytu za rok (§1 ods. 2)	203,943438 eur/rok	203,94		
súčťou bytu nie je pivnica (§1 ods. 4)/rok	3,319392 eur/rok	3,32		
sporák (§1 ods. 9)	0,995818 eur/mesiac	11,94		
kuchynská linka (§1 ods. 9)	0,995818 eur/mesiac	11,94		
ostatné zariadenie a vybavenie (§1 ods. 9) - vstavaná skriňa	0,630684 eur/mesiac	7,57		
ostatné zariadenie a vybavenie (§1 ods. 9) - vstavaná skriňa	0,630684 eur/mesiac	7,57		
ostatné zariadenie a vybavenie (§1 ods. 9) - iné	0,630684 eur/mesiac	7,57		
Spolu nájomné	86,24 eur/mesiac	1.034,95 eur/rok		

Predpoklad prevádzkových nákladov v byte Popradská 86, nájomca Pavel Dancák				
v priestore CVČ Domino 86, Košice Západ				
Predpoklad prevádzkových nákladov 1. 3. - 31. 12 2016		zmluva č.		
Sc - celková olocha za objekt rozDočítavama v (m ²)		4 734,96	Podiel	uprav, podiel
S ksc Celková oreaiatá olocha v (m ²)		98,70	2,08%	0,0208
Sp ks - oodlahová olocha náiomníka (m ²)		98,70	2,08%	0,0208
Percentuálny podiel tepla na UK v uvedenom období			65,00%	0,6500
		upr. poč. osôb		
CP os TUV - celkový počet osôb v objekte	385,00	79,60		
P os TUV ks - poCet osôb nájomníka	1,00	5,40	6,78%	0,0678
CP os sv - celkový počet osôb v objekte	385,00	358,29		
r os sv ks - pocet osOD hajoriihika	1,00	22,93	6,40%	0,0640
CP os el - celkový počet osôb v objekte				
P os el ks - počet osôb nájomníka				
P el celková upravená plocha - upr. plocha nájom				
Náklady na teplo na UK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
N VUK - náklady na variabilnú zložku tepla	0,037100	330 712,60	12 269,44	14 723,32
N FUK- náklady na fixnú zložku tepla	245,87570	101,253	24 895,53	29 874,64
N UK - náklady na dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania				44 597,96
Náklady na teplú vodu	cena v €	kWh/kW/m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N VTUV - náklady na ohrev TUV variab. zložka	0,037100	11 228,28	416,57	499,88
N FTUV - náklady na ohrev TUV fixná zložka	245,87570	2,3500	577,81	693,37
N Vas ks - vodné a stočné základná zložka	2,21000	136,94	302,65	363,18
N VaS ks - vodné a stočné spotrebná zložka	2,21000	79,60	175,91	211,09
N TUV - náklady na TUV za objekt rozpočítavania		216,54		1 767,52
Náklady na studenú vodu	nakl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
CN svzz -VaS - vodné a stočné zákl. zložka	2,21000	561	1 240,66	1 488,79
CN svsz -VaS - vodné a stočné spotr. zložka	2,21000	358	791,82	950,18
CN sv -VaS - vodné a stočné	2,21000	920	2 032,48	2 438,97
Náklady na zrážkovú vodu	nakl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N zv - zrážková voda	0,9000	2 857,97	2 572,17	3 086,61
Náklady na elektrinu	nakl. 1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N E SC náklady za elektrinu v celom objekte, variabilná zložka plocha			5 026,78	6 032,13
N E oc náklady za elektrinu, pevná zložka a platba za odberné miesto osoby			2 154,33	2 585,20
N E - náklady elektriny celkom		0,2409	29 812	7 181,11
				8 617,33
Náklady nájomcu na teplo na UK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
N VUK ks - náklady na variabilnú zložku tepla	0,037100	6 893,69	255,76	306,91
N FUK ks - náklady na fixnú zložku tepla	245,87570	2,1106	518,95	622,74
N UK ks - náklady konečného spotrebiteľa				929,64
Náklady nájomcu na TUV	nakl. v €	kWh/kW/m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N VTUV ks - náklady na ohrev TUV variab. zložka	0,037100	428,01	15,88	19,06
N FTUV ks - náklady na ohrev TUV fixná zložka	245,87570	0,0896	22,03	26,43
N Vas ks - vodné a stočné základná zložka	2,21000	2,85	6,31	7,57
N Vas ks - vodné a stočné spotrebná zložka	2,21000	5,40	11,93	14,32
N TUV ks - náklady konečného spotrebiteľa		8,25		67,38
Náklady nájomcu na studenú vodu	nakl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N svzzks -VaS - vodné a stočné zákl. zložka	2,21000	11,70	25,86	31,03
N svszks -VaS - vodné a stočné spotr. zložka	2,21000	22,93	50,68	60,82
N svks -VaS - vodné a stočné	2,21000	34,64	76,54	91,85
Náklady nájomcu na zrážkovú vodu	nakl. 1 nr v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N zvks - zrážková voda	0,9000	59,57	53,62	64,34
Náklady nájomcu na elektrinu	nakl. 1 kWh v €	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
N E sc ks nakl. za elektr. v prenajatom objekte variabilná zl. (podľa podielu na ploche)				
N E oc ks náklady za elektrinu, pevná zložka za odberné miesto podľa podielu osôb				
N E ks - naKiaay elektriny v prenajatom objekte				
Celkové náklady na spotrebu médií				€ s DPH
	Teplo			929,64
	Teplá voda			67,38

	Studená voda		91,85
	Zrážková voda		64,34
	Elektrina		0,00
Košice, 12.2.2016	Spolu		1 153,21
	Poplatok za spracovanie údajov		23,79
	Uhradené zálohy		
	K úhrade		

Pravidlá pre rozpočítavanie prevádzkových nákladov:						
1. Teplo na vykurovanie						
Náklady na teplo na vykurovanie sa prerozdedia podľa podielu podlahovej plochy nájomníka na celkovej podlahovej ploche bytu alebo nebytového priestoru.						
Celková podlahová plocha bytu alebo nebytového priestoru v objekte rozpočítavár			4 734,96	44 597,96		
Podlahová plocha nebytového priestoru:			podiel v %	podiel v €		
CVČ Domino			4 424,26	93,44%	41 671,52	
NOVA Training, s.r.o.			181,00	3,82%	1 704,81	
Dychová hudba KODURKA			31,00	0,65%	291,98	
Byt Pavel Dancák			98,70	2,08%	929,64	
Celkom			4 734,96	100,00%	44 597,96	
2. Náklady na teplú vodu 1 767,52						
Náklady základnú zložku TUV sa prerozdedia podľa podielu prenajatej plochy na celkovej ploche objektu.						
Náklady na spotrebnú zložku teplej vody sa prerozdedia podľa podielu upraveného počtu osôb nájomcu na celkovom upravenom počte osôb v objekte rozpočítavania.						
			upravený počet os v celom obj.	79,60		
Náklady sa prerozdeľujú medzi:	1 117,81	649,71		podiel v %	podiel v €	
CVC Domino	4 424,26	69,23		91,06%	1 609,54	
NOVA Training, s.r.o.	181,00	4,76		4,62%	81,62	
Dychová hudba KODURKA	31,00	0,20		0,51%	8,98	
Byt Pavel Dancák	98,70	5,40		3,81%	67,38	
Spolu	4 734,96	79,60		100,00%	1 767,52	
plocha		osoby			€ s DPH	
			Spotreba TUV	216,54	spolu:	
Pravidlá pre výpočet upraveného počtu osôb:			Spotreba SV	919,67	1 136,21	
			podiel spotreby teplej vody			
CVC Domino	poč.osôb	korekcia dĺžky	osobo/mes	smer. číslo sp	podiel spotr	upr. poč. osôb
záujmové krúžky	232,00	0,2500	580,00	0,2667	0,1906	29,48
príležitostná činnosť	118,00	0,3125	368,75	0,2667	0,1906	18,74
ped. zamestnanci	12,00	1,0000	120,00	0,5250	0,1906	12,01
ost. zamestnanci	9,00	1,0000	90,00	0,5250	0,1906	9,00
	371,00				spolu	69,23
NOVA Training	poč.osôb	korekcia dĺžky	osobo/mes	smer číslo sp	podiel spotr	upr. poč. osôb
počet osôb	5	1	50,00	0,5000	0,1906	4,76
spolu osoby	5				spolu	4,76
KODURKA	poč.osôb	korekcia dĺžky	osobo/mes	smer. číslo sp	podiel spotr	upr. poč. osôb
počet osôb	8,00	0,05	4,00	0,2667	0,1906	0,20
spolu osoby	8,00				spolu	0,20
Byt	poč.osôb	korekcia dĺžky	osobo/mes	smer. číslo sp	podiel spotr	upr. poč. osôb
počet osôb	1,00	1	10,00	2,8333	0,1906	5,40
spolu osoby	1,00				spolu	5,40
spolu osoby 385,00 Ťelkom upravený osob/mes 79,60						

3. Náklady na studenú vodu					2 438,97	
Náklady základnú zložku SV sa prerozdelia podľa podielu prenajatej plochy na celkovej ploche objektu.						
Náklady na spotrebnú zložku studenej vody sa prerozdelia podľa podielu upraveného počtu osôb nájomcu na celkovom upravenom počte osôb v objekte rozpočítavania						
				upravený počet os v celom obj.	358,29	
Náklady sa prerozdeľujú medzi:		1 488,79	950,18		podiel v %	podiel v €
CVC Domino		4 424,26	294,02		89,01%	2 170,84
NOVA Training, s.r.o.		181,00	40,47		6,73%	164,24
Dychová hudba KODURKA		31,00	0,86		0,49%	12,04
Byt Pavel Dancák		98,70	22,93		3,77%	91,85
Spolu		4 734,96	358,29		100,00%	2 438,97
		plocha	osoby			podiel v € i
				Spotreba TUV	216,54	spolu:
Pravidlá pre výpočet upraveného počtu osôb:				Spotreba SV	919,67	1 136,21
				podiel spotreby studenej vody	0,8094	
CVC Domino	poč.osôb	korekcia dĺžky	osobo/mes	smer. číslo sp	podiel spotr	upr. poč. osôb
záujmové krúžky	232,00	0,2500	580,00	0,2667	0,8094	125,19
príležitostná činnosť	118,00	0,3125	368,75	0,2667	0,8094	79,59
ped. zamestnanci	12,00	1,0000	120,00	0,5250	0,8094	50,99
ost. zamestnanci	9,00	1,0000	90,00	0,5250	0,8094	38,25
	371,00				spolu	294,02
NOVA Training	poč.osôb	korekcia dĺžky	osobo/mes	smer. číslo sp	podiel spotr	upr. poč. osôb
počet osôb	5	1	50,00	1,0000	0,8094	40,47
spolu osoby	5				spolu	40,47
KODURKA	poč.osôb	korekcia dĺžky	osobo/mes	smer. číslo sp	podiel spotr	upr. poč. osôb
počet osôb	8,00	0,05	4,00	0,2667	0,8094	0,86
spolu osoby	8 00				spolu	0,86
Byt	poč.osôb	korekcia dĺžky	osobo/mes	smer. číslo sp	podiel spotr	upr. poč. osôb
počet osôb	1,00	1	10,00	2,8333	0,8094	22,93
spolu osoby	1,00				spolu	22,93
spolu osoby		385,00	Celkom upravený osob/mes			358,29
4. Náklady na zrážkovú vodu					3 086,61	
Náklady na zrážkovú vodu sa prerozdelia: podľa podielu prenajatej plochy na celkovej ploche objektu.						
					€s DPH	
Celková plocha v objekte rozpočítavania:				4 734,96	podiel v %	podiel v €
Náklady sa prerozdeľujú medzi:						
CVC Domino				4 424,26	93,44%	2 884,07
NOVA Training, s.r.o.				181,00	3,82%	117,99
Dychová hudba KODURKA				31,00	0,65%	20,21
Byt Pavel Dancák				98,70	2,08%	64,34
Celkom				4 734,96	100,00%	3 086,61