

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. NZ/537/2015

Článok 1
ZMLUVNÉ STRANY

Vlastník a prenajímateľ: Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice
zastúpené: MUDr. Richard Raši, PhD., MPH, primátor mesta Košice
a
Nájomca: **Fráter Ján**,
trvalé bytom: Hrebendova 14, Košice, počet členov domácnosti:

Článok 2
PREDMET ZMLUVY

- 1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt v Košiciach na ulici **Hrebendovej č. 2A** v „Nájomnom bytovom dome pre marginalizované komunity, postavenom na pare. č. 4745/80, obec: Košice - Luník IX, k.ú.: Luník, a to bytovú jednotku **D**, nachádzajúcu sa na 1. nadzemnom podlaží, pozostávajúcu z obývacej izby s kuchyňou, dvoch izieb a príslušenstva, vo výmere 56,64 m²
- 2) Príslušenstvo bytu uvedeného v odst. 1 tohto ust. tvorí: *kúpeľňa a WC*.
- 3) Opis stavu bytu je uvedený v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu.

Článok 3
DOBA PLATNOSTI

- 1) Byt uvedený v článku 2 odst. 1 tejto zmluvy sa prenájma na dobu určitú, a to do **29.2.2016**.
- 2) Nájomca je povinný prevziať byt do 14 dní odo dňa vyzvania prenajímateľom.

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, a to odo dňa prevzatia bytu. 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 nájomnej 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 prenajímateľovi nevykonaním opravy, resp. vykonaním opravy nesprávnym spôsobom vznikne.
- 9) 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.
- 10) Nájomca berie na vedomie, že každá bytová jednotka má zriadenú prípojku plynu, ktorá slúži len na pripojenie plynového sporáka. Nájomca je oprávnený zabezpečiť si 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.
- 11) Nájomca berie na vedomie, že ak mu bol vydaný súhlas správcu s pripojením plynového zariadenia a bola vykonaná revízia plynového zariadenia podľa bodu 10 tohto článku, následne samostatne uzatvára zmluvu o dodávke plynu s dodávateľom plynu.

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. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ust. § 46 Občianskeho súdneho poriadku.
- 3) Písomnosti vyplývajúce zo zmluvy, vrátane výpovede z nájmu bytu, sa doručujú na adresu bytu, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy. V prípade **akejkolvek zmeny adresy** určenej na doručovanie písomností na základe zmluvy sa nájomca zaväzuje o zmene adresy **písomne Informovať** správcu bytu. 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 ukončiť 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 €.

Článok 6 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 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení.
- 3)Nájomná zmluva sa vyhotovuje v piatich exemplároch, pričom jeden exemplár obdrží nájomca a po dva exempláre prenajímateľ a správca bytu.
- 4)Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. Zmluva je povinne zverejňovanou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Zmluvné strany sa dohodli, že po zverejnení tejto zmluvy na webovom sídle prenajímateľa táto nadobudne účinnosť dňom prevzatia bytu podľa článku 3 ods. 2 zmluvy.

V Košiciach, dňa 30. NOV. 2015

V Košiciach, dňa 26. 11. 2015

vlastník - prenajímateľ
MUDr. Richard Raši, PhD., MPH
primátor mesta Košice

nájomca