

Zmluva o nájme bytu 2016000400

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:

IČO: 00691135

D1Č:2021186904

„ďalej len prenajímateľ“

a

Nájomca:

Mária Števcátová

bytom:

nar.:

„ďalej len nájomca“

II.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je služobný byt vo výmere 43 m², nachádzajúci sa v objekte Materskej školy Ipeľská 10 v Košiciach (stavba súp. č. 165 na par. č. 61 v katastrálnom území Terasa, obec: Košice - Západ, okres: Košice II, evidovaná Okresným úradom, katastrálnym odborom v Košiciach na L V č. 14305).
2. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve Mesta Košice, Trieda SNP 48/A Košice.
3. 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.
4. Grafické znázornenie pôdorysu bytu je prílohou č. 1 k tejto zmluve.

III.

Účel nájmu

1. Nájomca spolu so svojim synom 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 521,40 EUR ročne.
3. Úhrady za plnenia súvisiace s užívaním bytu predstavuje 621,94 EUR ročne.
4. Úhrady za plnenia súvisiace s užívaním bytu, spôsob ich výpočtu a ich výška sú uvedené vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č.2 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
5. Nájomné a úhrady za plnenie súvisiace s užívaním bytu je nájomca povinný platiť mesačne vo výške 95.28 EUR vždy najneskôr do 15. dňa kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa.
6. 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.
7. 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 písomnou 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,
- 0 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 vyprataný 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) 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.
- m) nájomca, ktorý je zároveň zamestnanec prenajímateľa, je poverený strážením, údržbou, obsluhou a inou obdobnou činnosťou prevádzkového charakteru, bez ktorej nie je prevádzka možná.

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
 - b) Písomnou výpoveďou nájomcu
 - c) Písomnou výpoveďou prenajímateľa
 - d) Uplynutím doby nájmu
 - e) Skončením pracovného pomeru, na ktorý je nájom služobného bytu viazaný
- 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 4 vyhotoveniach podpísali, pričom 3 vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno nájomca.
4. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

V Košiciach **10. MAR. 2016**

Prenajímanej

Nájomca

KOMORA 4,13

ŠPAJZ 2,08

KUCHYŇA 8,93

PREDSIEN 4,99

WC 0,82

KUPELŇA 4,03

OBÝVACIA IZBA 18,12

Výpočet nájomného za prenájom bytu v objekte MŠ Ipeľská 10, Košice podľa opatrenia MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení doplnkov a zmien

	Obytné miestnosti	Vedľajšie miestnosti	Spolu celkom
Izba 1	18,12 m ²		
Špádz		2,08 m ²	
Kuchyňa		8,93 m ²	
Predsieň		4,79 m ²	
Komora		4,23 m ²	
Kúpeľňa		4,03 m ²	
WC		0,82 m ²	
Spolu	18,12 m ²	24,88 m ²	43,00 m ²
		Spolu po prepočte eur/rok	
cena nájmu bytu obytnej miestnosti (§1 ods. 1)	0,750183 eur/ m ² /mesiac	163,11	
cena nájmu bytu vedľajšej miestnosti (§1 ods. 1)	0,448118 eur/ m ² /mesiac	133,79	
maximálna cena nájmu základného prevádzkového zariadenia bytu za rok (§1 ods. 2)	203,943438 eur/rok	203,94	
súčasťou 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	
Spolu nájomné	43,45 eur/mesiac	521,40 eur/rok	

Predpoklad prevádzkových nákladov pre žiadateľa: Mária Števcáťová, Michalovská 17, Košice
v objekte MŠ Ipeľská 10, v Košiciach

Predpoklad prevádzkových nákladov od 1.3. 2016 do 31.12.2016		zmluva č.:		
S - celková podlahová plocha za objekt rozpočítavania v (m ³)		896,17		Podiel
		43,00		
S _{CPP} - celková prenajatá plocha		43,00	4,80%	0,0479820
S _{ksup} - upravená podlahová plocha NP nájomcu	nepriaznivá pol.	0,80	3,84%	0,0383856
	priemer	upr. poč. osôb		
CP os _{TUV} - celkový počet osôb v objekte	105,05	186,25		
P os _{TUV ks} - počet osôb služobný byt	2,00	14,71	7,90%	0,0790
CP os _{sv} - celkový počet osôb v objekte	105,05	489,17		
P os _{sv ks} - počet osôb služobný byt	2,00	38,63	7,90%	0,0790
Náklady na teplo na ÚK v roku	cena v €	kWh, kW	€ bez DPH	€ s DPH
N _{VUK} - náklady na variabilnú zložku tepla	0,03710	62 222,21	2 638,60	3 166,32
N _{FUK} - náklady na fixnú zložku tepla	245,8757	16,8284	2 921,09	3 505,31
N _{UK} - náklady na dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania				6 671,63
Náklady na teplú vodu roku	cena v €	kWh, kW, m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N _{VTUV} - náklady na ohrev TUV variab. zložka	0,03710	12 913,57	348,26	417,91
N _{FTUV} - náklady na ohrev TUV fixná zložka	245,8757	2,5528	385,31	462,37
N _{Vas} - VaS - vodné a stočné	2,2100	132,50	292,83	351,39
N _{TUV} - náklady na TUV za objekt rozpočítavania				1 231,67
Náklady na studenú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N _{sv} -VaS - vodné a stočné	2,2100	348	769,08	922,90
Náklady na zrážkovú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N _{zv} - zrážková voda	0,9000	405,93	365,33	438,40
Náklady nájomcu na teplo na UK	cena v €	kWh, kW	€ bez DPH	€ s DPH
N _{VUK ks} - náklady na variabilnú zložku tepla	0,03710	2 388,44	88,61	106,33
N _{FUK ks} - náklady na fixnú zložku tepla	245,8757	0,6460	158,83	190,59
N _{UK ks} - náklady konečného spotrebiteľa				296,93
Náklady nájomcu na TUV	nákl. v Sk	kWh, kW, m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N _{VTUV ks} - náklady na ohrev TUV variab. zložka	0,03710	1 019,71	37,83	45,40
N _{FTUV ks} - náklady na ohrev TUV fixná zložka	245,8757	0,2016	49,56	59,48
N _{Vas ks} - vodné a stočné	2,2100	10,4627	23,12	27,75
N _{TUV ks} - náklady konečného spotrebiteľa				110,52
Náklady nájomcu na studenú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N _{svks} -VaS - vodné a stočné	2,2100	27	60,73	72,88
Náklady nájomcu na zrážkovú vodu	nakl. 1 m ³ v €		€ bez DPH	€ s DPH
N _{zvks} - zrážková voda	0,9000	5,37	4,83	5,79

Celkové náklady na spotrebu médií			€ s DPH
	Teplo		296,93
	Teplá voda		132,62
	Studená voda		72,88
	Zrážková voda		5,79
	Poplatok za spracovanie údajov		10,07
	Náklady celkom		518,29

Pravidlá pre rozpočítavanie prevádzkových nákladov:					
1. Teplo na vykurovanie 6671,63					
Náklady na teplo na vykurovanie sa prerozdedia podľa podielu podlahovej plochy nájomcu na celkovej podlahovej ploche bytu alebo nebytového priestoru.					
Nepriaznivá poloha bytu, najnižšie podlažie					0,80
Celková podlahová plocha bytu alebo nebytového priestoru v objekte rozpočítavania:			896,17		
Podlahová plocha bytu a nebytového priestoru:				podiel v %	
Školnícky byt			34,40	3,84%	296,93
2. Náklady na teplú vodu					1 231,67
Náklady na teplú vodu sa prerozdedia podľa podielu upraveného počtu osôb nájomcu na celkovom počte osôb v objekte rozpočítavania.					
Náklady sa prerozdeľujú medzi:			osoby (m3/rok)	podiel v %	
Služobný byt			2,00	14,71	7,90%
Materská škola v pôsobnosti mesta Košice			58,78	86,45	46,42%
Kuchyňa MS			44,27	85,09	45,69%
Spolu			105,05	186,25	100,00%
			Spotreba TÚV	132,50	spolu:
Pravidlá pre výpočet upraveného počtu osôb:			Spotreba SV	348,00	480,50
			podiel spotreby teplej vody		0,2758
Služobný byt poč.osôb		korekcia dĺžky	priemer	upr. poč. osôb	podiel spotr
počet osôb 2,00		1	16,00	3,3333	0,2758
spolu osoby 2,00					spolu
MS mesta Košice poč.osôb		korekcia dĺžky	priemer	upr. poč. osôb	podiel spotr
počet detí		51,74	1	413,92	0,6667
počet zamestnancov		7,04	1	56,32	0,6667
spolu osoby		58,78			spolu
Kuchyňa MS poč.osôb		korekcia dĺžky	priemer	upr. poč. osôb	podiel spotr
zamestnanci kuch.		1,51	1	12,08	6,6667
ostatný personál		0,80	1	6,40	0,6667
počet stravníkov		41,96	1	335,68	0,6667
spolu osoby		44,27			spolu
spolu osoby 105,05 Celkom upravený osob/mes					186,25
2. Náklady na studenú vodu					922,90
Náklady na studenú vodu sa prerozdedia podľa podielu upraveného počtu osôb nájomcu na celkovom počte osôb v objekte rozpočítavania.					
Náklady sa prerozdeľujú medzi:			osoby (m3/rok)	podiel v %	podiel v €
Služobný byt			2,00	38,63	7,90%
Materská škola v pôsobnosti mesta Košice			58,78	227,05	46,42%
Kuchyňa MŠ			44,27	223,49	45,69%
Spolu			105,05	489,17	100,00%
Pravidlá pre výpočet upraveného počtu osôb príklad:			Spotreba TUV	132,50	480,50
			Spotreba SV	348,00	0,7242
Služobný byt poč.osôb		korekcia dĺžky	priemer	upr. poč. osôb	podiel spotr
počet osôb		2,00	1	16,00	3,3333
spolu osoby 2,00					spolu
MŠ mesta Košice poč osôb		korekcia dĺžky	priemer	upr. poč. osôb	podiel spotr

počet detí	51,74	1	413,92	0,6667	0,7242	199,85
počet zamestnancov	7,04	1	56,32	0,6667	0,7242	27,19
spolu osoby	58,78				spolu	227,05
Kuchyňa MŠ	poč.osôb	korekcia dĺžky	priemer	upr. poč. osôb	podiel spotr	upr. poč. osôb
zamestnanci kuch.	1,51	1	12,08	6,6667	0,7242	58,33
ostatný personál	0,80	1	6,40	0,6667	0,7242	3,09
počet stravníkov	41,96	1	335,68	0,6667	0,7242	162,08
spolu osoby	44,27				spolu	223,49
spolu osoby	105,05	Celkom upravený osob/mes 489,17				

3. Náklady na zrážkovú vodu

Zrážková voda : podľa plochy $Q = H_z \cdot S \cdot \psi$, $Q = 0,706 \cdot 38/3 \cdot 0,9/366 \cdot 244 = 5,37$

Dlhodobý úhrn zrážok H_z pre KE je 0,706 mm

koeficient $\Psi = 0,9$ platí pre zastavanú plochu, budova je 3- poschodová

		nákl.1 m3 v €	€ bez DPH	€ s DPH
Služobný byt	5,37	0,9000	4,83	5,79