

Nájomná zmluva č. 137/2020

Článok I. Zmluvné strany

Vlastník a prenajímateľ:	Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.
sídlo:	Južné nábrežie č. 13, 042 19 Košice
v mene prenajímateľa koná samostatne:	Ing. Peter Vrábel, PhD. – konateľ spoločnosti
IČO:	44 518 684
DIČ:	2022722075
Bankové spojenie:	SK72 0200 0000 0000 1850 7512 VÚB, a.s.
(ďalej aj „prenajímateľ“)	
a	
Nájomca:	Zoologická záhrada Košice
sídlo:	Ulica k Zoologickej záhrade 1, 040 01 Košice - Kavečany
zastúpený:	Mgr. Erich Kočner, riaditeľ
IČO:	00 083 089
DIČ:	2020764548

Článok II. Predmet zmluvy a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt v Košiciach na ulici: **Krosnianska č. 39, č. bytu 5** na **2.** poschodí, vedený na LV č. **11938**, v katastrálnom území **Furča**, v bytovom dome súpisné číslo **696**
2. Byt pozostáva z **kuchyne, jednej izby a príslušenstva**.
3. Príslušenstvo bytu uvedeného v ods. 1 tohto ustanovenia tvorí: kúpeľňa, WC, pivnica.
4. Opis stavu bytu je uvedený v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu.

Článok III. Doba platnosti a zánik

1. Byt uvedený v článku II. ods. 1 tejto zmluvy sa prenájima **na dobu určitú od 19.10.2020 do 18.10.2021**
2. Po uplynutí doby nájmu sa zmluvné strany môžu dohodnúť na jeho predĺžení.
3. Nájomná zmluva zaniká:
 - uplynutím doby, na ktorú bola dohodnutá
 - písomnou výpoveďou,
 - písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca, v ktorom bola nájomcovi doručená.

Článok IV. Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje odo dňa podpísania zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu v

- celkovej výške podľa mesačného zálohového predpisu, ktorý sa považuje za neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu (ďalej aj „zálohy za plnenia“) sa platia preddavkovo a podliehajú ročnému zúčtovaniu, ktoré prenajímateľ predloží nájomcovi do konca 5. kalendárneho mesiaca (31.5.) po ukončení zúčtovacieho kalendárneho roka, resp. po obdržaní ročného zúčtovania bytu od správcu bytového domu. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca v rámci úhrad za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu platí prenajímateľovi aj príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv a poplatok za správu vo výške stanovenej vlastníkom bytu správcom (resp. spoločenstvom) bytového domu 696 v Košiciach v súvislosti s výkonom správy podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu prenajímateľovi mesačne, najneskôr **do 5.dňa nasledujúceho po mesiaci**, v ktorom byt užíval, a to na základe faktúry na opakované plnenie, ktorú mu prenajímateľ vystaví na každý kalendárny rok.
 3. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi **poplatok z omeškania** v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na § 4 Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z. v platnom znení.
 4. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu (vrátane príspevkov do fondu prevádzky údržby a opráv a platieb za správu) určuje zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „správca domu“), v ktorom sa byt nachádza.
 5. **Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného**, resp. úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu z nasledovných dôvodov:
 - a/ z dôvodu inflácie o hodnotu oficiálne štatisticky zistenej miery inflácie za predchádzajúci rok
 - platí pre nájomné
 - b/ z dôvodu, ak správca bytového domu alebo spoločenstvo vlastníkov bytov, v ktorom sa byt nachádza, zvýši mesačné zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu - platí pre úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.Nájomca sa zaväzuje platiť sumu uvedenú v takto upravenom mesačno zálohovom predpise odo dňa, ktorý je v ňom uvedený, ktorý nesmie predchádzať dňu jeho doručenia; inak je nájomca povinný platiť sumu podľa zvýšeného mesačného zálohového predpisu odo dňa jeho doručenia.
 6. Zmluvu na dodávku elektriny a plynu uzavrie nájomca s dodávateľom elektriny a plynu samostatne.

Článok V.

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Zmluvné strany dohodli na nasledovnom:
 - nájomca je oprávnený prenechať prenajatý byt do podnájmu osobám na služobné účely (bývanie) na dobu určitú,
 - nájomca sa zaväzuje zabezpečiť obsadenosť bytu podnájomníkmi osobám výlučne na služobné účely (bývanie),
 - nájomca sa zaväzuje uhrádzať predpísané nájomné a zálohy za služby, spojené s užívaním bytu aj v prípade neobsadenia bytu podnájomníkom, a v prípade, ak podnájomník neuhrádza platby nájomcovi,
 - v zmluve o podnájme je potrebné upraviť rozsah a podmienky užívania bytu podnájomníkom, predovšetkým je treba upraviť podmienky skončenia podnájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje bez výhrad sprístupniť nájomný byt za účelom vykonania technickej obhliadky bytu a deratizácie.
3. 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. Akékoľvek stavebné zmeny, ktoré sa nezhodujú so stavom predmetu nájmu v dobe jeho odovzdania nájomcovi, môže nájomca vykonať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Súhlas s prípadnými úpravami dáva prenajímateľ písomne na základe

predchádzajúcej písomnej žiadosti nájomcu. Stavebné úpravy, resp. akékoľvek zmeny vykoná nájomca v súlade s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi na vlastné náklady, bez započítania vynaložených peňažných prostriedkov, a to aj v prípade ukončenia zmluvného vzťahu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade udelenia súhlasu prenajímateľa s úpravami predmetu nájmu udeleného na základe tejto nájomnej zmluvy vylučujú použitie ustanovenia § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vety poslednej.

4. Nájomca je povinný starať sa o prenajatý majetok a bezodkladne informovať prenajímateľa o vzniku akejkoľvek škody vzniknutej na prenajatom majetku alebo spôsobenej inému vlastníkovi, resp. na spoločných priestoroch a zariadeniach bytového domu tak, aby prenajímateľ mohol včas uplatniť prípadnú poistnú udalosť.
5. Písomnosti vyplývajúce zo zmluvy, vrátane výpovede z nájmu bytu, sa doručujú na adresu bytu, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy. V prípade **akejkoľvek zmeny adresy** určenej na doručovanie písomností na základe zmluvy sa nájomca zaväzuje o zmene adresy **písomne informovať** prenajímateľa 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.
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 prenajímateľovi bytu, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu za každý deň neoprávneného užívania bytu bez platnej nájomnej zmluvy zaplatiť na účet prenajímateľa zmluvnú pokutu vo výške **6 €**.
8. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v ustanoveniach § 687 – 695 Občianskeho zákonníka.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Keďže zmluva je zverejňovaná viacerými spôsobmi a oboma zmluvnými stranami, v súlade s § 5a ods. 13 Zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov, rozhodujúce pre nadobudnutie účinnosti je prvé zverejnenie zmluvy. O zverejnení zmluvy sa zmluvné strany vzájomne informujú.
2. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva sú určené pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oboznámené s obsahom tejto zmluvy pred jej podpísaním a že táto zmluva je uzatvorená po vzájomnej dohode, slobodne a vážne, zrozumiteľne a určito, a taktiež nie v omyle, na dôkaz čoho ju vlastnoručne podpisujú.

V Košiciach, dňa 15.10.2023

V Košiciach, dňa 15.10.2023

Prenajímateľ:

Nájomca: