

Nájomná zmluva č. NZ/081/2017

Článok I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

sídlo:

v mene prenájomateľa koná samostatne:

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie:

(ďalej aj „prenajímateľ“)

Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.

Južné nábrežie č. 13, 042 19 Košice

Ing. Róbert Ujpál – konateľ spoločnosti

44 518 684

2022722075

VÚB, a.s., SK5102000000003072566955

a

Nájomca:

Sídlo:

Zastúpený:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

IČO:

(ďalej aj „nájomca“)

Štátne divadlo Košice

Hlavná 58, 042 77 Košice

Mgr. Peter Himič, PhD., riaditeľ

Štátna pokladnica

7000070481/8180

31299512

Článok II.

Predmet zmluvy a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi **byt č. 12 na ulici Tr. SNP 64 v Košiciach** na 3. poschodí, v bytovom dome súpisné číslo 283, ktorý je vedený Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice na LV č. 14597, katastrálne územie Terasa.
2. Predmetný byt pozostáva z kuchyne, troch izieb a príslušenstva.
3. Príslušenstvo bytu uvedeného v ods.1 tohto článku tvorí: kúpeľňa, WC a 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 prenájma **na dobu určitú od 1.1.2017 do 31.12.2018**.
2. 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. 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.

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 prenájomateľovi 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 prenájomateľ predloží nájomcovi do konca 5. kalendárneho mesiaca (31.5.) po ukončení zúčtovacieho kalendárneho roka, resp. po obdržaní ročného zúčtovania bytu od správcu (resp. spoločenstva vlastníkov) bytového domu, v ktorom sa byt nachádza.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu prenájomateľovi mesačne, najneskôr do 5. dňa nasledujúceho po mesiaci, v ktorom byt užíval, a to na základe faktúry na opakované plnenie, ktorú mu prenájomateľ 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, prenajímateľ má právo vyúčtovať nájomcovi poplatok z omeškania v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na § 4 Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z. v platnom znení.
4. 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 v bytovom dome, v ktorom sa byt nachádza, zmení výšku mesačných úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu (zák.č. 182/1993 Z.z.) – platí pre úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, ktoré sa upravujú o sumu zvýšenia resp. zníženia platieb.
 - c/ z dôvodu, ak správca bytového domu alebo spoločenstvo vlastníkov v bytovom dome, v ktorom sa byt nachádza, zmení výšku mesačného príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, resp. mesačných platieb za správu (zák.č.182/1993 Z.z.) – platí pre nájomné, ktoré sa upraví o sumu zvýšenia resp. zníženia príspevku, resp. platieb za správu.
- Nájomca sa zaväzuje platiť sumu uvedenú v takto upravenom mesačnom 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 (podnájomca) s dodávateľom elektriny a plynu samostatne.

Článok V.

Práva a povinnosti z nájmu bytu.

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v ustanoveniach § 687 – 695 Občianskeho zákonníka.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovnom:
 - nájomca je oprávnený prenechať prenajatý byt do podnájmu iba svojim zamestnancom na dobu určitú,
 - nájomca sa zaväzuje predložiť prenajímateľovi kópiu uzatvorenej zmluvy o podnájme a nahlásiť prenajímateľovi údaje o podnájomcoch podľa jeho požiadaviek, predovšetkým o aktuálnom počte podnájomcov, a to najneskôr ku dňu uzavretia podnájomnej zmluvy, resp. bezprostredne po zmene počtu podnájomcov,
 - nájomca sa zaväzuje zabezpečiť obsadenosť bytov podnájomníkmi – svojimi zamestnancami,
 - nájomca sa zaväzuje uhrádzať predpísané nájomné a zálohy za plnenia spojené s užívaním bytu aj v prípade neobsadenia bytu podnájomcom a v prípade, ak podnájomca neuhrádza platby nájomcovi,
 - nájomca sa zaväzuje v zmluve o podnájme upraviť rozsah a podmienky užívania bytu podnájomcom, predovšetkým zahrnúť do dôvodov skončenia podnájmu ukončenie pracovného pomeru medzi nájomcom a podnájomcom,
 - Nájomca je povinný uhrádzať miestny poplatok za komunálny odpad na území mesta Košice podľa Všeobecne záväzného nariadenia č. 100 schváleného uznesením MZ v Košiciach č. 357/2007 o poplatku za komunálne odpady,
 - 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 (a túto povinnosť zabezpečiť aj prostredníctvom podnájomcu) tak, aby prenajímateľ mohol včas uplatniť prípadnú poistnú udalosť.

Článok VI.

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 Občianskeho zákonníka - zák. č. 40/1964 Zb. v platnom znení.
3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v piatich exemplároch, pričom tri obdrží nájomca a dva prenajímateľ.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že pre účely doručovania akejkoľvek zásielky vyplývajúcej z tohto právneho vzťahu sa za deň doručenia považuje deň prevzatia poštovej zásielky alebo deň vrátenia zásielky a odosielateľovi, ak sa zásielka vráti druhej strane ako nedoručená, nedoručiteľná alebo neprevzatá v odbernej lehote. Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie je rozhodná adresa, ktorá je ako sídlo uvedená v záhlaví tejto zmluvy. V prípade zmeny adresy, ktorá je uvedená v záhlaví je zmluvná strana povinná o tom bezodkladne písomne informovať druhú stranu.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia.

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing. Róbert Ujpál
konateľ spoločnosti
Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.

Mgr. Peter Himič, PhD
riaditeľ

vypracoval: Šofranková
Za správnosť zodpovedá: JUDr. Saxová
Kontrolu správnosti vykonal: J. Sirotnák