

ZMLUVA O NÁJME SOCIÁLNEHO BYTU č. NZ/H3/001/2025

článok 1 ZMLUVNÉ STRANY

Vlastník, prenajímateľ a správca: Mestská časť Košice - Luník IX, Krčméryho 2, 040 11 Košice, zastúpený: PhDr. Marcel Šaňa - starosta Mestskej časti

a

Nájomca: **Marek Krok**, rod.

trvale bytom Krčméryho 15, Košice – Luník IX , počet členov domácnosti: 3

článok 2 PREDMET ZMLUVY

- 1) **Prenajímateľ prenecháva nájomcovi sociálny byt** v Košiciach na ulici **Hrebendova č.3, č. bytu 11, na 4. poschodí**, pozostávajúci z kuchyne, 1 izby **a príslušenstva**.
- 2) **Príslušenstvo bytu uvedeného v odst. 1 tohto ust. tvorí: kúpeľňa, WC a pivnica.**
- 3) Opis stavu bytu je uvedený v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu.
- 4) Predmetný byt uvedený v odseku 1 je pridelený nájomcovi na základe rozhodnutia o pridelení bytu splnením podmienok v zmysle výzvy „Losovanie nového nájomcu uvoľneného bytu v bytovom dome Hrebendova 3 Košice, formou svojpomocnej opravy s preukázaním finančnej zábezpeky“ zo dňa 21.11.2024.

článok 3 DOBA PLATNOSTI

Byt uvedený v článku 2 odst. 1 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú: od **1.1.2025** do **31.12.2025**

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 súčasť tejto zmluvy. 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 najneskôr do 20.dňa mesiaca do pokladne Mestskej časti Košice - Luník IX (ďalej len "správca bytu").
- 3) 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.
- 4) Evidenčný list vyhotovuje správca bytu a je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy. Nájomca je povinný oznámiť správcovi bytu zmeny v členoch domácnosti uvedených v evidenčnom liste. Ďalšej osobe môže byť umožnené užívanie bytu len s predchádzajúcim písomným súhlasom správcu.
- 5) Nájomca bytu nie je oprávnený poskytnúť iným osobám užívanie bytu, ani krátkodobý pobyt v byte.
- 6) Nájomca sa zaväzuje bez výhrad sprístupniť nájomný byt za účelom vykonania technickej obhliadky bytu a deratizácie.
- 7) 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.. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy resp. iné zmeny v byte len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 8) Nájomca berie na vedomie, že v prenajatom byte sa nemôžu chovať zvieratá (pes, mačka). Táto podmienka sa nevzťahuje na vodiaceho psa zdravotne postihnutého občana. Výnimky v odôvodnených prípadoch povoľuje správca bytu.
- 9) Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s technickým stavom bytu, tento mu je dobre známy a v takomto stave ho prijíma do nájmu. Na základe dohody s prenajímateľom nájomca súhlasí s tým a vyhlasuje, že prenajímaný byt uvedie do užívania schopného stavu (ak je to potrebné) na vlastné náklady, a zároveň ho bude na vlastné náklady udržiavať v užívaní schopnom stave, čím sa vylučuje použitie ustanovenia § 687 Občianskeho zákonníka.
- 10) V súlade s bodom 9) článku 4 zmluvy sanitárne zariadenie bytu – najmä záchodovú misu, umývadlo, batérie a drez je nájomca povinný v prípade ich poškodenia, zničenia alebo odcudzenia zabezpečiť

na vlastné náklady do 10 dní od ich zničenia, poškodenia alebo odcudzenia, v opačnom prípade ich na náklady nájomcu zabezpečí správca.

- 11) Nájomca berie na vedomie, že prenajímaný byt je napojený na diaľkovo ovládaný systém elektrickej energie. Odber elektrickej energie v prenajatom byte zabezpečuje a umožňuje nájomcovi vlastník po zaplatení ceny za odber el. energie a nájomného. Výber preddavkov za odber elektrickej energie od užívateľov bytov zabezpečuje vlastníkom určená kompetentná osoba – správca bytov. Nájomcovi sa zakazuje v byte používať na varenie a na vykurovanie bytu iné ako elektrické zariadenia, resp. zariadenia napájané z elektrickej siete. Ak nájomca má uzatvorenú platnú zmluvu o dodávke plynu, môže na varenie používať plynový sporák. Nájomcovi sa zakazuje používať akékoľvek pece, resp. iné zariadenia na vykurovanie tuhým palivom (drevom a pod.), rôzne plynové zariadenia a pod. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za porušenie ustanovení nájomnej zmluvy a za ohrozenie bezpečnosti v dome a nájomný vzťah s nájomcom môže byť ukončený výpoveďou.
- 12) Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že dodávku vody má zabezpečenú formou predplateného vodomeru. Nájomca je povinný zakúpiť kredity na kartu u správcu bytov. V prenajímanom byte sú vytvorené podmienky pre ohrev teplej vody. Nájomcovi sa zakazuje používať na ohrev teplej vody iné ako elektrické zariadenie, resp. zariadenie napájané z elektrickej siete. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za porušenie ustanovení nájomnej zmluvy a za ohrozenie bezpečnosti v dome a nájomný vzťah s nájomcom môže byť ukončený výpoveďou.
- 13) Nájomca najneskôr do 10 pracovných dní od podpisu tejto zmluvy zabezpečí nahlásenie odberu plynu v priestoroch, ktoré sú predmetom tohto nájomného vzťahu, a to na svoje meno, pričom bude hradiť zálohové platby poskytovateľom médií a služieb na mesačnej báze, resp. podľa zmluvného vzťahu s nimi.
- 14) Nájomca je povinný uhrádzať miestny poplatok za komunálny odpad správcovi dane (mesto Košice) ako aj za osoby žijúce v byte v spoločnej domácnosti s nájomcom.

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. 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.
- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti vyplývajúce zo zmluvy, vrátane výpovede z nájmu bytu, sa doručujú na adresu bytu, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy. V prípade odovzdania (opustenia) bytu sa písomnosti vyplývajúce zo zmluvy doručujú na adresu, v ktorej je nájomca evidovaný v registri obyvateľov (trvalého pobytu). 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) Pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú nemá nájomca právo na bytovú náhradu.
- 5) Písomnou dohodou zmluvných strán možno nájomnú zmluvu ukončiť ku ktorémukoľvek dňu.
- 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 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 €**. Uvedené neplatí pre prípad uzavretia ďalšej nájomnej zmluvy.
- 8) Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že ak nastane stav uvedený v ods.7 tohto článku a nájomca užívaný byt bez platnej nájomnej zmluvy u určenej lehote neodovzdá, správca je oprávnený podať vyprataciu žalobu na príslušný súd. Nájomca bude povinný uhradiť všetky náklady spojené s týmto úkonom (náklady na právne úkony, súdne poplatky a pod.).

článok 6
OSOBITNÉ USTANOVENIA

Na základe skutočností uvedených v zmysle výzvy „Losovanie nového nájomcu uvoľneného bytu v bytovom dome Hrebendova 3 Košice, formou svojpomocnej opravy s preukázaním finančnej zábezpeky“ zo dňa 21.11.2024 (ďalej iba výzvy na losovanie), sa nájomca zaväzuje dodržiavať aj podmienky stanovené touto výzvou.

Pred podpisom nájomnej zmluvy nájomca vložil do pokladne Mestskej časti Košice – Luník IX finančnú zábezpeku v hodnote 3 000,- €, z ktorej bude mestská časť pre žiadateľa postupne uvoľňovať finančné prostriedky na nákup materiálu a príslušenstva bytu, ktorý realizuje nájomca.

V lehote najneskôr do 6 mesiacov od podpisu a nadobudnutí účinnosti nájomnej zmluvy sa nájomca zaväzuje vykonať rekonštrukčné práce tak, aby bol byt užívania schopný. Nesplnenie tejto lehoty bude dôvodom na ukončenie nájomnej zmluvy, bez nároku na vrátenie preinvestovanej čiastky žiadateľa.

Nájomca je povinný v zmysle príslušných predpisov splniť ohlasovaciu povinnosť v súvislosti miestnym poplatkom za komunálny odpad správcovi dane (mesto Košice) aj za osoby žijúce v byte v spoločnej domácnosti s nájomcom.

Nájomca a spoločne posudzované osoby preukážu plnenie si poplatkových a daňových povinností voči mestu Košice (podmienka sa preukazuje písomným potvrdením), do 15 dní po uhradení prvej platby správcovi dane a najneskôr 5 dní pred uplynutím doby platnosti nájomnej zmluvy.

Prenajímateľ uvoľní finančné prostriedky z finančnej zábezpeky pre nájomcu nasledovne:

- sumu 800 € po podpise nájomnej zmluvy,
- sumu maximálne do výšky 1000 € podľa potreby po predložení faktúr, alebo iných účtovných dokladov za nákup materiálov a príslušenstva bytu, ktorých celková výška približne zodpovedá sume predchádzajúcej sumy uvoľnených finančných prostriedkov,

Administráciu a evidenciu preukazovaných výdavkov vykonáva správca bytov prenajímateľa. Uvoľňovanie finančných prostriedkov realizuje pokladňa mestskej časti na základe pokynu správcu bytov.

článok 7
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) Zmluvné strany sú povinné dodržiavať príslušné ustanovenia Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákona NR SR č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov. Nájomca podpisom tejto Zmluvy prehlasuje, že bol oboznámený s informáciami podľa článku 13 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov zverejnenými na webovom sídle Mestskej časti Košice - Luník IX www.mclunik9.sk
- 4) Nájomná zmluva sa vyhotovuje v dvoch exemplároch, pričom jeden exemplár obdrží nájomca, a jeden exemplár správca bytu.
- 5) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

V Košiciach, dňa 31.12.2024



vlastník - prenajímateľ - správca
PhDr. Marcel Šaňa
starosta mestskej časti

V Košiciach, dňa 07.01.2025



nájomca
Marek Krok