

Zmluva o nájme bytu č. 4/467/2025

podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
/ďalej len ako „Zmluva“/

uzatvorená medzi

Prenajímateľom:

Mestská časť Košice - Šaca
IČO: 00 691 054
sídlo: Železiarenská 9, 040 15 Košice - Šaca
štatutárny orgán: Ing. Daniel Petrík, starosta
bankové spojenie: Tatra banka
č. účtu v tvare IBAN: **SK66 1100 0000 0026 2516 7352**

/ďalej len ako „Prenajímateľ“/

a

Nájomcom: Ľudovít Č I S Á R
narodený:
trvale bytom:
kontakt:

/ďalej len ako „Nájomca“/

/Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu len ako „Zmluvné strany“/

I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ má v správe nehnuteľnosť, a to:
byt v Košiciach - Šaci /ďalej len ako „Byt“/,
2. Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC.
3. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 24,91 m² /súčet plôch obytných miestností a príslušenstva bytu bez balkóna/.
4. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, ktoré tvoria najmä vodovodné, kanalizačné, teplotné, elektrické a plynové bytové prípojky, prípojky STA, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.
5. Prenajímateľovi nie sú v čase podpisu Zmluvy známe vady bytu.

II.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi a osobám tvoriacim jeho domácnosť do užívania nehnuteľnosti špecifikované v čl. I. tejto Zmluvy spolu s príslušenstvom Bytu tam špecifikovaným /ďalej len ako „**Predmet nájmu**“/ a Nájomca sa za užívanie Predmetu nájmu zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi nájomné a ostatné platby podľa tejto Zmluvy.
2. Osobami tvoriacimi domácnosť Nájomcu sú:

III.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenája Predmet nájmu výlučne za účelom bývania Nájomcu. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel.
2. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
3. Nájomca nie je oprávnený používať Predmet nájmu na podnikateľské účely a ani zriadiť v byte sídlo obchodnej spoločnosti, či inej právnickej osoby, alebo miesto podnikania fyzickej osoby.
4. V prípade porušenia bodu 1. – 3. tejto časti zmluvy je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy.

IV.

Výška a splatnosť nájomného

1. Dňom uzavretia Zmluvy vzniká Nájomcovi povinnosť platiť Prenajímateľovi nájomné za Byt a úhradu za plnenia poskytované s užívaním Bytu.
2. Výška nájomného je určená podľa Vyhlášky Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2024 Z. z o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore a je spolu s výpočtom preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu obsiahnutá v *Evidenčnom liste na výpočet úhrady za užívanie bytu*, ktorý tvorí nedeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.
3. Nájomca berie na vedomie, že prenášaný Byt je napojený na diaľkovo ovládaný systém elektrickej energie. Odber elektrickej energie v prenajatom Byte zabezpečuje a umožňuje Nájomcovi správca po zaplatení ceny za odber el. energie a nájomného. Nájomné, ako aj preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu bude Nájomca platiť mesačne. Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi nájomné, vrátane preddavkov najneskôr do dvadsiateho dňa v mesiaci za daný mesiac.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za Predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne.

Nájomné platné k 31.12. bežného roka sa zvýši o 100 % ročnej miery inflácie oficiálne vyhlásenej Štatistickým úradom SR, a to od 1.1. nasledujúceho roka.

5. Zmluvné stany sa dohodli, že Prenajímateľ je povinný predložiť do 31. mája príslušného roka vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok. Na základe uvedeného si Zmluvné strany vrátia nedoplatky/preplatky. V prípade, ak má Nájomca dlh na nájomnom a službách za užívanie Bytu podľa tejto Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený započítať preplatok z vyúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním Bytu s nedoplatkom na nájomnom a službách za užívanie Bytu.

V.

Doba nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.03.2025 do 31.12.2025

VI.

Osobitné ustanovenia

1. **Prenajímateľ odovzdáva Nájomcovi Byt, vrátane jeho príslušenstva v stave podľa *Zápisu o odovzdaní a prevzatí bytu*.**
2. Nájomca:
 - a. sa zaväzuje nehnuteľnosti udržiavať v čistom stave, dodržiavať bezpečnostné a požiarne predpisy, chrániť prenajatý majetok pred poškodením a neoprávnenými zásahmi,
 - b. je povinný dodržiavať pokyny na správnu obsluhu elektrických a mechanických zariadení,
 - c. sa zaväzuje neuskutočňovať v Predmete nájmu, na príslušenstve a zariadení žiadne zmeny, ani neuchytávať žiadne predmety na steny, dvere, zariadenia alebo okná bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
 - d. sa zaväzuje oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu a potrebu opravy alebo údržby na prenajatých veciach, ktoré je povinný zabezpečovať podľa tejto zmluvy prenajímateľ, je povinný na svoje náklady znášať náklady spojené s bežnou opravou alebo údržbou predmetu nájmu,
 - e. sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi kedykoľvek na základe jeho predchádzajúceho písomného upozornenia (aj emailom, resp. SMS) vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly spôsobu a účelu užívania,
 - f. sa zaväzuje nerušiť nočný klud a občianske spolužitie,
 - g. sa zaväzuje pri ukončení nájmu odovzdať Prenajímateľovi priestory v stave v akom ich prebral, prípadne ktorý zodpovedá Prenajímateľom odsúhlaseným úpravám, údržbe a opravám s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia.

- h. a ani osoby, ktoré s ním Byt spoločne užívajú nie sú oprávnené prihlásiť sa na trvalý pobyt v predmetnom Byte.
3. Nájomca je povinný vopred písomne informovať Prenajímateľa o svojom úmysle poskytnúť krátkodobé ubytovanie v Predmete nájmu pre tretie osoby (ďalej len „hostia“) a o dĺžke tohto ubytovania, pričom ubytovať hostí môže Nájomca len v prípade písomného súhlasu Prenajímateľa.
 4. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu na veciach vo vlastníctve Nájomcu umiestnených v prenajatých nehnuteľnostiach, resp. za inú škodu, ktorá prípadne vznikne Nájomcovi.
 5. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá Prenajímateľovi vznikla na Predmete nájmu.
 6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade vzniku škôd na Predmete nájmu, príslušenstve a zariadení bude výška vzniknutej škody pripočítaná k mesačnej splátke nájmu za príslušný mesiac nájmu, pokiaľ sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
 7. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v deň zániku nájmu založeného touto Zmluvou vypratať z Predmetu nájmu svoje veci, ktoré doň vniesol alebo ktoré doň vniesli iné osoby, ako aj všetky iné veci, ktoré boli do Predmetu nájmu vnesené a nie sú vo vlastníctve Prenajímateľa, a to na vlastné náklady. Ak Nájomca nevyprace Predmet nájmu, súhlasí s tým, aby tak urobil na náklady Nájomcu Prenajímateľ. Za škodu, ktorá vznikne pri vypratanií Predmetu nájmu na veciach, ktoré budú vypratane zodpovedá Nájomca.

VII.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah zanikne:

- a) písomnou dohodou Zmluvných strán,
- b) uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa čl. V. tejto Zmluvy,
- c) písomnou výpoveďou, pričom výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede,
- d) odstúpením od Zmluvy, ak to umožňuje zákon alebo Zmluva,
- e) smrťou Nájomcu.

2. Prenajímateľ môže odstúpiť od Zmluvy, ak:

- a) Nájomca nevyužíva Nehnuteľnosť riadnym spôsobom na dohodnutý účel,
- b) Nájomca porušuje povinnosti a podmienky vyplývajúce zo Zmluvy,
- c) Nájomca dal Nehnuteľnosť do podnájmu,

- d) Nájomca napriek písomnej výstrahe užíva Nehnutelnosť alebo trpí jej užívanie takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí škoda.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, pričom každá zo Zmluvných strán obdrží po jednom jej vyhotovení.
2. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ustanovení zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) na webovom sídle Prenajímateľa.
3. Táto Zmluva môže byť doplnená alebo zmenená výlučne dohodou Zmluvných strán, a to písomnými dodatkami k tejto Zmluve, podpísanými oboma Zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa oboznámili s textom tejto Zmluvy, jej obsahu porozumeli, táto sa zhoduje s ich skutočnou vôľou, bola urobená slobodne a vážne, nebola uzavretá v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak uvedeného túto podpisujú svojím vlastnoručným podpisom.

Prenajímateľ:

Nájomca:

V Košiciach-Šaci, dňa 24.03.2025

V Košiciach-Šaci, dňa 24.03.2025

Mestská časť Košice - Šaca

Ludovít Čisár

Ing. Daniel Petřík, starosta