

# Nájomná zmluva č. NZ/099/2019

## Článok I. Zmluvné strany

### Vlastník bytu a prenajímateľ:

Sídlo:

Zastúpené:

IČO:

### Mesto Košice

Trieda SNP č. 48/A, 040 11 Košice

Mgr. Lucia Gurbáľová, námestníčka primátora,

00691135

a

### Nájomca:

Sídlo:

V mene nájomcu koná:

IČO:

(ďalej „aj nájomca“)

### Divadlo Thália Színház

Timonova 3, 040 01 Košice

Mgr. art. József Czajlik

312 97 862

## Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu **byt č. 20** nachádzajúci sa na ulici **Magurská 8** v Košiciach na 6. poschodí, v bytovom dome súpisné číslo 1203, ktorý je vedený Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice na LV č. 13646, katastrálne územie Huštáky.
2. Predmetný byt pozostáva z kuchyne, troch izieb a príslušenstva.
3. Príslušenstvo bytu uvedeného v ods.1 tohto ustanovenia tvorí: kúpeľňa, WC.
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 prenajíma na dobu určitú **do 30.9.2020**.
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 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.

## Článok IV. Výška a splatnosť nájmného a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájmné 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. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájmného, ak sa Uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach zmení jeho výška, resp. sa zmenia/zrušia právne predpisy upravujúce regulované ceny nájmu bytov. Výšku zálohových platieb je prenajímateľ oprávnený jednostranne zmeniť v prípade, ak nepostačujú na úhradu skutočných nákladov. Nájmné alebo úhrady za plnenia podľa zmeneného mesačného zálohového predpisu je nájomca povinný platiť odo dňa uvedeného v mesačnom predpise.
2. Nájomca je povinný platiť nájmné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu mesačne pozadu do 5.dňa nasledujúceho mesiaca Bytovému podniku mesta Košice, s.r.o. (ďalej aj BPMK), ktorého vlastníak a prenajímateľ poveril spravovaním predmetného bytu.
3. Ak nájomca nezaplatí nájmné 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.

## Článok V. Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny, stavebné úpravy, doplnenie predmetu nájmu, prípadne iné technické zhodnotenie predmetu nájmu, ktoré sa nezhoduje s projektom alebo stavom ku dňu uzavretia tejto zmluvy, môže nájomca vykonať iba s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, resp. správcu domu, ak sa opravy týkajú vnútorných rozvodov, kanalizácie a pod. Súhlas s prípadnými úpravami dáva prenajímateľ písomne na základe predchádzajúcej písomnej žiadosti nájomcu. Stavebné úpravy 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. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade udelenia súhlasu prenajímateľa s úpravami bytu udeleného na základe tejto nájmovej zmluvy vylučujú použitie ust. § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vety poslednej. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný po celú dobu nájmu udržiavať predmet nájmu v užívateľskom stave na vlastné náklady (t.j. všetky náklady na opravy a úpravy vykonáva nájomca na vlastné náklady).
2. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v ustanoveniach § 687 – 695 Občianskeho zákonníka (s výnimkou odchylných dojednaní uvedených v bode 1 tohto článku).
3. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovnom:
  - nájomca je oprávnený prenechať prenajatý byt do podnájmu svojim zamestnancom na dobu určitú,
  - nájomca sa zaväzuje zabezpečiť obsadenosť bytu podnajímníkmi zo svojich zamestnancov,
  - nájomca sa zaväzuje uhrádzať predpísané nájomné a zálohy za služby, spojené s užívaním bytu aj v prípade neobsadenia bytu podnajímnikom, a v prípade, ak podnajímník neuhrádza platby nájomcovi,
  - v zmluve o podnájme je potrebné upraviť rozsah a podmienky užívania bytu podnajímnikom, predovšetkým je treba upraviť podmienky skončenia podnájmu
  - 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.

## Článok VI. Osobitné ustanovenie

Nájomná zmluva je vyhotovená za účelom zabezpečenia súladu skutkového stavu, pri ktorom bol totožný priestor prenajímaný ako nebytový priestor – ubytovňa, na základe zmluvy o nájme nebytového priestoru - Zmluvy o nájme č. 58/NZ/NP/2010 zo dňa 30.12.2009 uzavretej medzi BPMK ako prenajímateľom a nájomcom, s právnym stavom, podľa ktorého je prenajímaný priestor vedený v katastri nehnuteľností ako byt. Táto zmluva o nájme bytu nahrádza predchádzajúcu Zmluvu o nájme č. 58/NZ/NP/2010 nebytového priestoru (totožného bytu).

Nájomná zmluva je vyhotovená v súlade s rozhodnutím prenajímateľa o pridelení bytu zo dňa 6.9.2019 č.j. MK/A/2019/02487, po prerokovaní na porade primátora mesta Košice.

## Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a dodatky k tejto nájmovej 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 šiestich exemplároch, pričom dva exempláre obdrží prenajímateľ, dva nájomca bytu a dva správca bytu.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že účinnosť zmluvy nastane deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovej adrese mesta Košice [www.kosice.sk](http://www.kosice.sk).

V Košiciach, dňa 14. OKT. 2019



V Košiciach, dňa 23.09.2019

M