

2023001386

ZMLUVA O NÁJME BYTU

Č. NZ/074/2023

(uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka)

Prenajímateľ: **Mesto Košice**
zastúpené: Ing. Jaroslav Polaček, primátor
sídlo: Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice
IČO: 00691135

(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca: **Nadácia DEDO**
Zastúpená: JUDr. Isabel Zamalloa, správca nadácie
Sídlo: Hemerkova 1318/28, 040 23 Košice – Sídliisko KVP
IČO: 30688388
zápis: Register mimovládnych neziskových organizácií vedený
Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky pod číslom 203/Na-96/104

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca sa spoločne ďalej označujú len ako „Zmluvné strany“ a jednotlivo len ako „zmluvná strana“ v príslušnom gramatickom tvare).

po vzájomnej dohode uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu:

Úvodné vyhlásenia

1. Zmluvné strany dňa 24.8.2020 uzatvorili Memorandum o spolupráci, v rámci ktorého spája zmluvné strany spoločný záujem na predchádzaní a odstraňovaní bytovej núdze (bezdomovectva) rodín a jednotlivcov zo sociálne vylúčených a zraniteľných skupín obyvateľov Mesta Košice s minimálne jedným nezaopatreným dieťaťom, ktoré zmluvné strany považujú za dojednanú cieľovú skupinu.
2. Mestské zastupiteľstvo v Košiciach na svojom zasadnutí dňa 30.7.2020 schválilo realizáciu projektu Housing first pre desať rodín v bytovej núdzi, v rámci ktorého Mesto Košice poskytne Nadácii DEDO do nájmu 10 mestských bytov v rôznych mestských častiach na obdobie 10 rokov a Nadácia DEDO zabezpečí výber a pridelenie bytov rodinám, prípravu, bývanie, odborné sprevádzanie a dlhodobú podporu rodín vybraných do projektu prostredníctvom integrovaného multidisciplinárneho tímu. Primátor mesta dňa 20.3.2023 na základe stanoviska osobitnej komisie rozhodol o pridelení ďalších 4 mestských bytov na obdobie 10 rokov.
3. Nájomca je subjektom založeným (zriadeným) podľa práva SR, ktorý sa v rámci svojej hlavnej činnosti zameriava na realizáciu spoločensky prospešných služieb v súlade so svojím účelom, vrátane práce so znevýhodnenými osobami a/alebo zraniteľnými osobami a sociálne menej zvýhodnenými skupinami obyvateľstva.
4. Nájomca, prostredníctvom neziskovej organizácie Všetci pre rodinu, n. o., sídlo: Hemerkova 1318/28, 040 23 Košice, IČO: 52577341, zabezpečuje poskytovanie sociálnej služby Podpora samostatného bývania, zameranej na podporu samostatnosti, nezávislosti a sebestačnosti cieľovej skupiny ako podnájomníkov.

Článok I. Predmet zmluvy a rozsah jeho užívania

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom **bytu č. 4** nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu **Ružínska 221/4** v Košiciach. Predmetný byt je 1-izbový o výmere 22,07 m² (ďalej aj „byt alebo predmetný byt alebo predmet nájmu“). Prenajímateľ prenecháva za dohodnutých podmienok predmetný byt do nájmu nájomcovi do užívania a nájomca sa zaväzuje za jeho užívanie zaplatiť prenajímateľovi nájomné a služby (plnenia) spojené s užívaním bytu podľa Článku III. tejto zmluvy.
2. Byt je zapísaný na LV č. 14334 pre k. ú. Terasa, obec Košice – Západ a okres Košice II a vedený Okresným úradom v Košiciach, katastrálnym odborom a je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa.
3. Príslušenstvom bytu je kúpeľňa, WC a pivnica.
4. Opis stavu bytu je uvedený v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorá je prílohou tejto nájomnej zmluvy. Nájomca svojim podpisom na tejto zápisnici potvrdzuje jeho prevzatie a oboznámenie sa s technickým stavom bytu.

Článok II. Doba nájmu

1. Predmetný byt sa prenájma na dobu určitú, a to na **10 rokov** odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

Článok III. Nájomné a služby spojené s užívaním bytu (výška a splatnosť)

1. Odo dňa prevzatia bytu (t. j. od podpísania zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu) sa nájomca zaväzuje platiť nájomné a úhradu za služby (plnenia) poskytované s užívaním predmetného bytu v celkovej výške podľa mesačného zálohového predpisu, ktorý vypracuje správca bytu – Bytový podnik mesta Košice, s. r. o., Južné nábrežie 13, Košice (ďalej aj „BPMK, s. r. o. alebo správca bytu“). Mesačný zálohový predpis je prílohou tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhradu za služby (plnenia) poskytované s užívaním predmetného bytu preddavkovo, a to mesačne pozadu, do 5. dňa nasledujúceho mesiaca správcovi bytu. Služby (plnenia) poskytované s užívaním bytu podliehajú ročnému zúčtovaniu. Vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu vypracuje správca a doručí bez zbytočného odkladu nájomcovi.
3. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby (plnenia) poskytované s užívaním bytu do 5. dní od ich splatnosti, je povinný zaplatiť poplatok z omeškania v súlade s ustanovením § 697 OZ v spojení s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia OZ v znení neskorších predpisov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrady za predmet nájmu sa môžu zvýšiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu v nej uvedenom, inak ku dňu jej účinnosti,
 - b) jednostranným zvýšením úhrady za služby poskytované s užívaním bytu zo strany Prenajímateľa z dôvodu zvýšenia cien dodávaných plnení / služieb spojených s užívaním bytu (a to aj spätne [napr. v prípade oneskoreného vyúčtovania nedoplatku zo strany ich dodávateľa]), pričom za takýto dôvod sa považuje nielen priame zvýšenie ceny alebo

- záloh, ale aj ich nepriame zvýšenie, napr. z dôvodu zmeny výpočtových základov (napr. pri zmene počtu osôb užívajúcich príslušný byt apod.)
- c) jednostranným zvýšením nájomného zo strany Prenajímateľa, ak sa Uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach zmení jeho výška, resp. sa zmenia/zrušia právne predpisy upravujúce regulované ceny nájmu bytov.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi nerušený výkon práv, spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť, že tento bude spôsobilým na dohodnuté užívanie.
2. Nájomca má právo prenechať byt do podnájmu na dobu určitú, a to na 2 roky s možnosťou predĺženia najviac na dobu trvania nájomného vzťahu. Nájomca má právo prenechať byt do podnájmu výlučne fyzickej osobe patriacej do dojednanej cieľovej skupiny. Podnájomník si práva a nároky vyplývajúce mu z podnájomného vzťahu uplatňuje u Nájomcu, ktorý ich následne uplatňuje u Prenajímateľa.
3. Nájomca nesmie v byte vykonávať ani umožniť inej osobe vykonávanie podnikateľskej činnosti, ani zriadiť, či umiestniť v ňom sídlo alebo miesto podnikania.
4. Nájomca nesmie, a to ani na vlastné náklady, vykonávať žiadne zásahy, úpravy alebo zmeny bytu a jeho príslušenstva.
5. Nájomca je povinný vykonať všetky preventívne opatrenia smerujúce k odvráteniu vzniku škody alebo zmierneniu ak je to možné a je povinný odstrániť následky škodovej udalosti alebo nahradiť škodu, za ktorú zodpovedá. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škodu na predmete nájmu spôsobenú podnájomníkom a členmi jeho domácnosti.
6. Nájomca je povinný bezodkladne informovať Prenajímateľa a správcu Bytový podnik mesta Košice, s. r. o. (ďalej len „BPMK“) o každej poruche, havárii alebo inej mimoriadnej situácii na zásobovacom vedení a inštaláciách nachádzajúcich sa v byte, a to e-mailom:
7. Nájomca je povinný odborne, na vlastné náklady a riziko vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a to do výšky 30,-Eur (slovom: tridsať eur) na jednu opravu a znášať náklady spojené s bežnou údržbou bytu.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje na základe písomného oznámenia Nájomcu vykonať alebo zabezpečiť vykonanie potrebných opráv v rozsahu, v akom povinnosť ich vykonania nezaťažuje Nájomcu. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať Prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomca je povinný bez zľavy alebo náhrady znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu alebo jeho časti v primeranom rozsahu, potrebnom na obstaranie opráv Prenajímateľom.
9. Ak Nájomca vynaložil na predmet nájmu alebo jeho časť nevyhnutné, účelné a preukázateľné náklady a to najmä pri oprave, na ktorú bol povinný Prenajímateľ, má nárok na ich náhradu len ak: (i.) opravu obstaral s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, alebo (ii.) Prenajímateľ neobstaral potrebnú opravu v primeranej lehote po doručení mu písomného upozornenia Nájomcu, ak šlo o závalu brániacu riadnemu užívaniu bytu, prípadne ohrozujúcu výkon užívateľských práv. Právo Nájomcu na náhradu podľa prvej vety zanikne, ak ho Nájomca u Prenajímateľa neuplatní do šiestich mesiacov od odstránenia uvedenej závady.
10. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, dokiaľ Prenajímateľ napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje ich užívanie. Právo na primeranú zľavu z nájomného má Nájomca aj vtedy, ak sa neposkytovali plnenia spojené s užívaním bytu alebo sa poskytovali vadne, a ak sa v

dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo. Nájomca má právo na primeranú zľavu z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu v prípade, ak nie sú Prenajímateľom poskytované riadne a včas. Práva na zľavy je Nájomca povinný uplatniť u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Práva na zľavy zaniknú, ak sa neuplatnili do 6 mesiacov od odstránenia závad.

11. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ alebo BPMK sú oprávnení kontrolovať stav predmetu nájmu a jeho časti, ako aj dodržiavanie Zmluvy a povinností Nájomcu; pričom na konkrétnom čase realizácie tohto oprávnenia Prenajímateľa sa zmluvné strany vopred dohodnú. Nájomca sa zaväzuje za týmto účelom umožniť Prenajímateľovi alebo BPMK s. r. o. vykonať prehliadku bytu. Zmluvné strany sa dohodli, že počas existencie platnej a účinnej zmluvy o podnájme, bude právo Prenajímateľa a BPMK kontrolovať predmet nájmu, resp. podnájmu, realizované po predchádzajúcej dohode s Nájomcom a za účasti Nájomcu.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ alebo BPMK môže so súhlasom Nájomcu vstupovať do predmetu nájmu za účelom vykonania opráv, obstaranie ktorých zaťažuje Prenajímateľa, vrátane vykonania stavebných úprav bytu a iných podstatných zmien v byte. Stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte je Prenajímateľ oprávnený vykonávať iba so súhlasom Nájomcu. Nájomca môže súhlas so stavebnými úpravami bytu a inými podstatnými zmenami bytu odoprieť len z vážnych dôvodov.
13. Nájomca je povinný uzavrieť s podnájomníkom písomnú zmluvu o podnájme bytu, v ktorej budú, okrem podstatných náležitostí zmluvy, upravené aj doba podnájmu a práva a povinnosti zmluvných strán, vrátane počtu členov domácnosti podnájomníka, zákazu vykonávania stavebných úprav v byte a ďalšieho prenajímania bytu podnájomníkom a povinnosti podnájomníka sprístupniť predmetný byt podľa potreby Nájomcovi a Prenajímateľovi, resp. osobám povereným Nájomcom alebo Prenajímateľom.
14. Nájomca je povinný vzor zmluvy o podnájme bytu doručiť na pripomienkovanie jej obsahu v rozsahu bodu 13 tohto článku zmluvy Prenajímateľovi. V prípade ak sa Prenajímateľ do 10 pracovných dní nevyjadrí k doručenému vzoru, má sa za to, že zmluva o podnájme obsahuje ním požadované náležitosti v zmysle obsahu bodu 13 tohto článku zmluvy. Po uzavretí každej podnájomnej zmluvy nájomca doručí jej fotokópiu s anonymizovanými osobnými údajmi podnájomníka Prenajímateľovi do evidencie.
15. Nájomca je povinný pre podnájomníka zabezpečovať poskytovanie sociálnej služby - Podpora samostatného bývania, prostredníctvom neziskovej organizácie Všetci pre rodinu, n. o., sídlo: Hemerkova 1318/28, 040 23 Košice, IČO: 52577341, podľa individuálnych potrieb podnájomníka počas celého trvania podnájomného vzťahu.
16. Zmluvu o dodávke elektriny a plynu do bytu uzavrie nájomca s dodávateľmi samostatne.
17. Nájomca je povinný dať predmet nájmu poistiť, vrátane poistenia domácnosti.
18. Nájomca je povinný oznámiť mestu Košice vznik poplatkovej povinnosti za komunálny odpad a drobný stavebný odpad a počas trvania nájomného vzťahu vyrubený poplatok uhrádzať.
19. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba, je povinný informovať Nájomcu o akýchkoľvek sťažnostiach a/alebo podnetoch týkajúcich sa Nájomcu a/alebo Podnájomníka, ktoré obdržal on, resp. ním poverená osoba, najmä od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, zástupu vlastníkov bytov a nebytových priestorov a pod. Prenajímateľ je povinný tieto informácie poskytovať Nájomcovi bezodkladne, a to na emailovú adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.

Článok V. Skončenie nájmu

1. Táto nájomná zmluva zaniká:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá,

- b) písomnou výpoveďou. Ak bola daná písomná výpoveď, zmluva zaniká uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
- c) písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov podľa § 711 ods. 1 OZ.
 3. Nájomca môže vypovedať zmluvu písomnou výpoveďou z nasledovných dôvodov, ak:
 - a) sa predmet nájmu stal nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - b) dôjde k porušeniu povinností Prenajímateľa uvedených v Zmluve v súvislosti s nájomným pomerom.
 4. Písomnou dohodou zmluvných strán možno túto zmluvu ukončiť ku ktorémukoľvek dňu.
 5. Pri zániku nájmu bytu dohodnutého na dobu určitú nemá nájomca nárok na žiadnu bytovú náhradu.
 6. V prípade skončenia nájmu bytu je nájomca povinný vrátiť byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
 7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca do 3. pracovných dní od skončenia nájmu predmetný byt vyprace a zápisnične odovzdá správcovi, v opačnom prípade je povinný, za každý aj začatý deň omeškania zaplatiť správcovi zmluvnú pokutu vo výške 10 eur.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na tento nájomný vzťah príslušné ustanovenia OZ. Všetky zmeny a dodatky tejto zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť schválené a podpísané oboma zmluvnými stranami.
2. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých dva obdrží prenájomca, dva exempláre obdrží nájomca a dva exempláre správcu bytu.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju podpísali.

V Košiciach, dňa **29-05-2023**

V Košiciach, dňa **29-05-2023**

Mesto Košice
Ing. Jaroslav Polaček
primátor

Nadácia DEDO
JUDr. Isabel Zamalloa
správca nadácie