

2024000947

ZMLUVA O NÁJME KOMPENZAČNÉHO BYTU
č. NZ/010/2024/K

Článok 1
ZMLUVNÉ STRANY

Vlastník a prenajímateľ: **Mesto Košice**, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice
zastúpené: Mgr. Lucia Gurbáľová, námestníčka primátora
a
Nájomca: **Balog Henrich**
trvale bytom:
počet členov domácnosti:

Článok 2
PREDMET ZMLUVY

- 1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi kompenzačný byt v Košiciach na ulici **Hrebendova 2502/2A**, č.b. **21** na 2.nadzemnom podlaží, pozostávajúci z obývacej izby s kuchyňou, 2 izieb a príslušenstva.
- 2) Príslušenstvo bytu uvedeného v odst. 1 tohto ust. tvorí: *kúpeľňa, WC*.
- 3) Opis stavu bytu je uvedený v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu.

Článok 3
DOBA PLATNOSTI

Byt uvedený v článku 2 odst. 1 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú: od 01.03.2024 do 31.08.2024.

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 neoddeliteľnú 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 pozadu do 5.dňa nasledujúceho mesiaca, a to na účet oznámený mu pri prevzatí bytu, resp. uvedený v mesačnom zálohovom predpise, a to formou SIPO, peňažnou poukážkou, bankovým prevodom alebo v hotovosti do pokladne Bytového podniku mesta Košice, s.r.o., so sídlom Južné Nábrevie č.13, 042 19 Košice (ďalej len „správca“).
- 3) Prenajímateľ môže aj v priebehu trvania nájmu jednostranne zmeniť výšku nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu. O týchto skutočnostiach bude nájomca bez zbytočného odkladu písomne upovedomený. Dňom uvedeným v novom mesačnom zálohovom predpise pre cenu nájmu a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu stráca pôvodný mesačný zálohový predpis platnosť.
- 4) 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.
- 5) Nájomca je povinný pri vyhotovení nájmovej zmluvy uviesť mená osôb a ich dátumy narodenia, ktoré tvoria spolu s nájomcom spoločnú domácnosť. Nájomca je povinný oznámiť správcovi bytu akékoľvek zmeny v počte osôb tvoriacich spoločnú domácnosť a zmeny rodinného stavu (sobáš, rozvod). Evidenčný list s údajom o počte členov domácnosti vyhotovuje správca, resp. prenajímateľ a je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.
- 6) Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na tom, že nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za

účelom zabezpečenia bytovej potreby výlučne len pre seba a členov jeho domácnosti. Nájomca bytu nie je oprávnený poskytnúť iným osobám užívanie bytu, ani krátkodobý pobyt v byte. Nájomca a členovia jeho domácnosti sú povinní dodržiavať Domový poriadok vypracovaný správcom.

- 7) Nájomca sa zaväzuje bez výhrad sprístupniť nájomný byt správcovi a iným oprávneným osobám za účelom vykonania technickej obhliadky bytu a deratizácie.
- 8) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca znáša na svoje náklady všetky poškodenia bytu bez ohľadu na to, kým boli spôsobené a všetky opravy, ktoré je potrebné vykonať na prenajatom byte, s výnimkou tých, ktoré možno riešiť v rámci záruky, prostredníctvom reklamačného konania u zhotoviteľa stavby. Nájomca bytu je povinný potrebu všetkých opráv v byte vopred, spolu s navrhovaným spôsobom ich odstránenia, ohlásiť správcovi s tým, že opravy vykoná až po posúdení a odsúhlasení spôsobu ich odstránenia správcom. V prípade porušenia tejto povinnosti znáša nájomca všetku škodu, ktorá prenajímateľovi nevykonaním opravy, resp. vykonaním opravy nesprávnym spôsobom vznikne.
- 9) 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.
- 10) Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu s podmienkou, že počas predchádzajúceho nájomného obdobia neporušil povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy a platných právnych predpisov.
- 11) Nájomca berie na vedomie, že každá bytová jednotka má zriadenú prípojku plynu, ktorá slúži len na pripojenie plynového sporáka, ktorý sa nachádza v každom byte. V prípade poškodenia, resp. zničenia plynového sporáka je nájomca povinný zabezpečiť si nový plynový sporák na vlastné náklady, jeho spôsobilosť na pripojenie k plynovej prípojke posúdi a samotné pripojenie vykoná správca, ktorý zároveň vykoná revíziu pripájaného plynového zariadenia. O pripojenie plynového sporáka je nájomca povinný požiadať správcu. Svojvoľné pripojenie plynového sporáka, pripojenie plynového sporáka bez súhlasu správcu, bez správcom vykonanej revízie alebo vykonané inou osobou ako správcom a pripojenie iného plynového zariadenia ako plynového sporáka sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy a za ohrozenie bezpečnosti v dome. Nájomcovi bytu sa okrem plynového sporáka zakazuje používať v bytovom dome iné plynové zariadenia.
- 12) Nájomca berie na vedomie, že zmluvu o dodávke plynu s dodávateľom plynu uzatvára správca. Nájomca je povinný platiť mesačné zálohy za dodávku plynu vo výške určenej podľa mesačného zálohového predpisu. Nájomca berie na vedomie, že v prípade neuhradenia záloh za dodávku plynu alebo nájomného za najmenej 2 mesiace bude správcom odpojený od dodávky plynu.
- 13) Nájomca ako aj osoby žijúce v byte s nájomcom na základe súhlasu prenajímateľa sú povinní uhrádzať miestny poplatok za komunálny odpad príslušnému správcovi dane (mesto Košice). V prípade, ak nie sú poplatníkmi komunálneho odpadu v meste Košice, sú povinní do 30 dní od uzatvorenia tejto zmluvy oznámiť správcovi dane vznik poplatkovej povinnosti k miestnej dani z komunálneho odpadu. Vo vzťahu k novonarodeným deťom užívajúcim byt spolu s nájomcom je nájomca povinný oznámiť príslušnému správcovi dane vznik poplatkovej povinnosti k miestnej dani z komunálneho odpadu v lehote do 30 dní odo dňa narodenia dieťaťa.

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) Písomnou dohodou zmluvných strán možno nájomnú zmluvu ukončiť ku ktorémukoľvek dňu.
- 5) V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 6) 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 10,- €. Uvedené neplatí pre prípad uzavretia ďalšej nájomnej zmluvy.

Článok 6 PROTIKORUPČNÁ DOLOŽKA

V súvislosti s uzavretím zmluvy a plnení záväzkov na základe tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje, že:

- a) sa zdrží akejkoľvek činnosti, ktorá má povahu korupcie alebo korupčného správania, alebo poskytovania darov ktorémukoľvek zamestnancovi alebo štatutárnemu orgánu prenajímateľa, alebo poslancovi Mestského zastupiteľstva v Košiciach alebo in špiarzeným osobám, alebo osobe konajúcej v mene prenajímateľa, s cieľom urýchliť bežné činnosti prenajímateľa alebo dojednať výhody pre seba alebo inú osobu, ktorá sa podieľa na uzavretí alebo realizácii tejto zmluvy,
- b) v prípade, keď ho prenajímateľ upozorní, že má dôvodné podozrenie o porušení ktoréhokoľvek ustanovenia tejto doložky, je nájomca povinný poskytnúť potrebnú súčinnosť pri objasňovaní podozrenia, vrátane všetkých potrebných dokumentov. Prenajímateľ môže prijať potrebné opatrenia na ochranu svojho dobrého mena. Neposkytnutie súčinnosti na odstránenie tohto dôvodného podozrenia je dôvodom na odstúpenie prenajímateľa od zmluvy,
- c) v prípade dôvodného podozrenia, že sa nájomca priamo alebo cez sprostredkovateľa podieľal na korupcii alebo korupčnom správaní alebo inej protizákonnej činnosti v súvislosti s uzavretím alebo plnením tejto zmluvy alebo prisľúbil, ponúkol alebo poskytol dar alebo inú nenáležitú výhodu, v očakávaní výhody pri získavaní, zachovávaní či realizácii zmluvných vzťahov s prenajímateľom, zmluvná strana bezodkladne oznámi túto skutočnosť príslušnému orgánu, alebo v prípade pochybnosti o okolnostiach takéhoto dôvodného podozrenia túto skutočnosť oznámi na e-mailovú adresu obcianskalinka@kosice.sk,
- d) v prípade, keď sa preukáže, že nájomca sa priamo alebo cez sprostredkovateľa podieľal na korupcii alebo inej protizákonnej činnosti v súvislosti s uzavretím alebo plnením tejto zmluvy, prenajímateľ je oprávnený aj bez predchádzajúceho upozornenia odstúpiť od zmluvy bez toho, aby nájomcovi vznikol akýkoľvek nárok zo zodpovednosti za odstúpenie prenajímateľa od tejto zmluvy, ak nebolo dohodnuté inak. Nájomca sa zaväzuje, že ak sa preukáže jeho porušenie ustanovení tejto doložky, odškodní prenajímateľa v maximálnom možnom rozsahu alebo nahradí náklady vzniknuté v súvislosti s porušením tejto protikorupčnej doložky.

Vysvetlenie pojmov:

- a) korupciou ponúkanie, sľubovanie, poskytnutie, prijatie alebo požadovanie neoprávnenej výhody akejkoľvek majetkovej alebo nemajetkovej hodnoty, konania alebo zdržanie sa konania, priamo alebo cez sprostredkovateľa, v súvislosti s obstarávaním vecí všeobecného záujmu alebo v rozpore s platnými právnymi predpismi, ako aj úplatok alebo odmena pre osobu za to, aby konala alebo sa zdržala konania v súvislosti s plnením svojich povinností, výkonom právomocí, povolania alebo

funkcie. Pod pojmom korupcia sa rozumie aj zneužitie moci alebo postavenia vo vlastný prospech alebo prospech iných osôb;

- b) korupčným správaním konanie poškodzujúce verejný záujem, najmä zneužívanie moci, právomoci, vplyvu či postavenia, navádzanie na takéto zneužitie, klientelizmus, rodinkárstvo, protekcionárstvo, vydieranie, uprednostňovanie osobného záujmu pred verejným záujmom pri plnení služobných alebo pracovných úloh, poskytovanie a prijímanie nenáležitých výhod bez oprávneného nároku na poskytnutie protislužby (tzv. prikrmovanie), sprenevera verejných zdrojov, prejavy, o ktorých je možné odôvodnene predpokladať, že osoba dáva najavo svoj úmysel byť účastníkom korupčného vzťahu;
- c) spriaznenou osobou blízka osoba podľa § 116 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov; príslušník určitej politickej strany, ktorej je alebo bol zamestnanec členom; fyzická osoba, právnická osoba a ich združenie, s ktorým zamestnanec udržiava alebo udržiaval obchodné styky, alebo ktorého je alebo bol členom; právnická osoba, v ktorej má zamestnanec priamo alebo nepriamo majetkovú účasť alebo osobné prepojenie prostredníctvom blízkych osôb; fyzická osoba a právnická osoba, z ktorej činnosti má zamestnanec prospech; alebo iná osoba, ktorú zamestnanec pozná na základe predchádzajúcich profesijných alebo iných vzťahov a tieto vzťahy medzi zamestnancom a dotknutou osobou vzbudzujú oprávnené obavy o nestrannosť zamestnanca;
- d) dôvodným podozrením začatie trestného stíhania podľa § 199 zákona č. 301/2005 Z. z. Trestný poriadok v znení neskorších predpisov, resp. podľa § 23 zákona č. 91/2016 Z. z. o trestnej zodpovednosti právnických osôb a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- e) preukázaním právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu v merite veci.

Článok 7

OSOBITNÉ USTANOVENIA

- 1) Nájomná zmluva je vyhotovená na základe rozhodnutia prenajímateľa o pridelení bytu č.MK/A/2023/01665 zo dňa 11.12.2023 - znovu pridelenie kompenzačného bytu po uplynutí doby určitej.

Článok 8

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 mesta Košice www.kosice.sk.
- 4) Nájomná zmluva sa vyhotovuje v piatich exemplároch, pričom jeden exemplár obdrží nájomca a po dva exempláre prenajímateľ a správca bytu.
- 5) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dňe jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv (CRZ).

V Košiciach, dňa _____

V Košiciach, dňa 07.02.2024

vlastník / prenajímateľ
Mgr. Lucia Gurbáľová
náместníčka primátora

nájomca