# ZMLUVA O NÁJME BYTU
# č. NZ/137/2024

| | |
|---|---|
| Vlastník a prenajímateľ: | Mesto Košice |
| Sídlo: | Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice |
| Zastúpené: | Ing. Jaroslav Polaček, primátor |
| IČO: | 00691135 |
| DIČ: | 2021186904 |
| IČ DPH: | SK2021186904 |
| Kontakt: | e-mail: socialne@kosice.sk |
| (ďalej aj „prenajímateľ“) | |

a

| | |
|---|---|
| Nájomca: | Spoločnosť priateľov detí z detských domovov Úsmev ako dar |
| Sídlo: | Ševčenkova 1175/21, 851 01 Bratislava - Petržalka |
| Zastúpená: | Radoslavom Drábom, splnomocnenou osobou |
| IČO: | 173 165 37 |
| DIČ: | 2020919615 |
| Bankové spojenie: | Prima Banka Slovensko, a.s. |
| Číslo účtu: | SK40 3100 0000 0043 5013 4306 |
| (ďalej aj „nájomca“) | |

## Článok I
## Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu za účelom jeho rekonštrukcie, ktorá zabezpečí podmienky na bývanie v súlade so všetkými právnymi predpismi a následne za účelom poskytovania dostupného prechodného sociálneho nájomného bývania pre rodiny (ďalej „podnájomca“) v zmysle Uznesenia zo XVII. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 398 zo dňa 12. marca 2024.
2. Nájomca na vlastné náklady uvedie predmet nájmu do užívania schopného stavu a poskytne v ňom dostupné sociálne nájomné bývanie rodinám s maloletými, resp. nezaopatrenými deťmi s trvalým pobytom na území mesta Košice a ohrozených stratou bývania pod patronátom nájomcu, ktorý sa zaväzuje poskytovať podnájomcom v predmete nájmu sociálne poradenstvo a sprevádzanie.

## Článok II
## Predmet zmluvy a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi do užívania byt nachádzajúc sa v Košiciach na ulici:

- **Cesta pod Hradovou 36,** č. bytu **1** na prízemí, vedeného na LV č. 13411 v katastrálnom území Severné Mesto, okres: Košice I, obec: Košice – Sever, v bytovom dome súp. č. 790

pozostávajúci z kuchyne a príslušenstva, ktoré tvorí: kúpeľňa, WC a pivnica, (ďalej len „byt“, resp. „predmet nájmu“)

2. Vlastník a prenajímateľ poveril spravovaním predmetu nájmu vrátane zastupovania vlastníka ako prenajímateľa vo vzťahu k nájomcovi Bytový podnik mesta Košice, s. r. o., Južné nábrežie 13, Košice (ďalej aj ako „správca bytu“), ktorý je oprávnený okrem iného vystaviť nájomcovi mesačný predpis nájomného a zálohových platieb za služby spojené s bývaním (ďalej aj „mesačný zálohový predpis“).

## Článok III
## Doba platnosti a zánik zmluvy

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 15 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy v zmysle Uznesenia zo XVII. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 398 zo dňa 12. marca 2024.
2. 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.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov podľa § 711 ods. 1 OZ.
4. Nájomca môže vypovedať zmluvu písomnou výpoveďou z nasledovných dôvodov, ak:
   a) dôjde k porušeniu povinností prenajímateľa uvedených v zmluve v súvislosti s nájomným pomerom,
   b) v prípade zvýšenia nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa článku IV bodu 4 písm. b) a c).
5. Písomnou dohodou zmluvných strán možno túto zmluvu ukončiť ku ktorémukoľvek dňu.
6. Pri zániku nájmu bytu dohodnutého na dobu určitú nemá nájomca nárok na žiadnu bytovú náhradu.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca do 3. pracovných dní od skončenia nájmu predmetný byt v stave zodpovedajúcom vykonaným zmenám so súhlasom prenajímateľa a obvyklému opotrebovaniu vyprace a zápisnične odovzdá správcovi bytu, v opačnom prípade je povinný, za každý aj začatý deň omeškania zaplatiť správcovi bytu zmluvnú pokutu vo výške 10 eur.

## Článok IV
## Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Ich výška bude uvedená v mesačnom zálohovom predpise vystavenom správcom bytu. Nájomné je určené vo výške **36,95 €** a úhrady za služby ku dňu uzatvorenia zmluvy sú vo výške **40,00 €**. 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 na účet správcu bytu uvedený v mesačnom

zálohovom predpise.

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 a pod.)
   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.
5. V prípade zmeny výšky mesačného zálohového predpisu vystaví správca bytu nový mesačný zálohový predpis, ktorý je účinný dňom, ktorý je v ňom uvedený (ak tento deň predchádza dňu jeho doručenia, je účinný dňom jeho doručenia). Zmluvné strany sa dohodli, že zmeny mesačných zálohových predpisov sa vykonávajú jednostranne bez potreby uzatvárania samostatného dodatku k tejto zmluve.

## Článok V
## Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave v akom sa nachádza v čase podpisu tejto zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že si predmet nájmu prezrel a bez námietok ho od prenajímateľa preberá.
2. Opis stavu bytu je uvedený v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu.
3. Nájomca je oprávnený na predmete nájmu vykonať v zmysle príslušných povolení a rozhodnutí s tým spojené stavebné úpravy tak, aby bol splnený účel zmluvy. Pre prípad porušenia povinnosti nájomcu podľa tohto ustanovenia sa zmluvné strany dohodli, že prípadné sankcie bude v celom rozsahu znášať nájomca.
4. Ak sa na predmete nájmu nachádzajú výhradné technické zariadenia, ktoré si podľa všeobecne záväzných právnych predpisov vyžadujú vykonávanie revízií, je nájomca povinný zabezpečiť ich vykonávanie. Pre prípad porušenia povinnosti nájomcu podľa tohto ustanovenia sa zmluvné strany dohodli, že prípadné sankcie bude v celom rozsahu znášať nájomca.
5. Nájomca sa zaväzuje postupovať tak, aby najneskôr do 12 mesiacov od účinnosti zmluvy získal príslušné povolenia a ukončil rekonštrukciu predmetu nájmu.
6. V prípade, že nájomca nebude postupovať podľa termínov uvedených v bode 5 tohto článku, má prenajímateľ právo od zmluvy odstúpiť, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

7. Nájomca je povinný v listinnej a elektronickej podobe doručiť prenajímateľovi, všetky rozhodnutia, povolenia, revízie do 30 dní od ich právoplatnosti resp. vydania, a to socialne@kosice.sk.
8. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu zrekonštruovať a uviesť do užívania schopného stavu na z vlastných finančných prostriedkov bez nárokov na rozpočet Mesta Košice. Zmluvné strany sa dohodli na vylúčení aplikácie poslednej vety ustanovenia § 667 ods. 1 OZ.
9. Nájomca je povinný po ukončení rekonštrukcie drobné opravy v byte súvisiace s užívaním bytu a náklady spojené s bežnou údržbou vykonávať na vlastné náklady, a to do výšky 30 € (slovom: tridsať eur) na jednu opravu a znášať náklady s bežnou údržbou bytu.
10. Nájomca je oprávnený po ukončení rekonštrukcie prenechať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám s trvalým pobytom v Meste Košice len v súlade s účelom nájmu uvedenom v článku I tejto zmluvy.
11. 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. Súčasťou podnájomnej zmluvy bude aj upovedomenie o tom, že oprávnenie podnájomcu užívať prenajatú vec zaniká dňom ukončenia nájomného vzťahu medzi prenajímateľom a nájomcom, a že na základe právneho vzťahu medzi nájomcom a podnájomcom nemôže vzniknúť žiaden nárok podnájomcu voči prenajímateľovi. Podnájomné zmluvy môže nájomca uzatvárať iba na dobu určitú.
12. Nájomca je povinný vzor zmluvy o podnájme bytu doručiť na pripomienkovanie jej obsahu v rozsahu bodu 11 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 11 tohto článku zmluvy. Po uzavretí každej podnájomnej zmluvy nájomca doručí jej fotokópiu s anonymizovanými osobnými údajmi podnájomníka prenajímateľovi do evidencie.
13. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť správcovi bytu údaje o podnájomcoch a o členoch domácnosti bezodkladne po uzatvorení zmluvy o podnájme.
14. Nájomca nesmie v byte vykonávať ani umožniť inej osobe vykonávanie podnikateľskej činnosti, ani zriadiť, či umiestniť v ňom sídlo alebo miesto podnikania.
15. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ alebo správca bytu 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 správcovi bytu vykonať prehliadku bytu. Zmluvné strany sa dohodli, že počas existencie platnej a účinnej zmluvy o podnájme, bude právo prenajímateľa a správcu bytu kontrolovať predmet nájmu, resp. podnájmu, realizované po predchádzajúcej dohode s nájomcom a za účasti nájomcu.
16. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ alebo správca bytu 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.

17. 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.
18. Nájomca je povinný bezodkladne informovať správcu bytu o každej poruche, havárii alebo inej mimoriadnej situácii na zásobovacom vedení a inštaláciách nachádzajúcich sa v byte, a to e-mailom: bpmk@bpmk.sk.
19. Zmluvu o dodávke elektriny a plynu do bytu uzavrie nájomca s dodávateľmi samostatne.
20. Nájomca je povinný dať predmet nájmu poistiť, vrátane poistenia domácnosti.
21. Nájomca je povinný oznámiť Mestu Košice vznik poplatkovej povinnosti za komunálny odpad a drobný stavebný odpad a počas trvania nájomného vzťahu vyrubený poplatok uhrádzať.
22. 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 VII
## Účtovné vzťahy

1. Prenajímateľ prenajatý majetok účtuje na majetkových účtoch a odpisuje ho v súlade s platným zákonom o účtovníctve a zákonom o dani z príjmov.
2. Nájomca prenajatý majetok účtuje na podsúvahových účtoch v obstarávacích cenách.
3. Technické zhodnotenie predmetu nájmu, ktoré zrealizuje nájomca z vlastných prostriedkov bude odpisovať nájomca.
4. Technické zhodnotenie vykonané na prenajatom majetku a odpisované nájomcom sa odpisuje v zmysle zákona o účtovníctve a zákona o daniach z príjmov v takej odpisovej skupine, ako je pôvodný majetok (prenajímaný majetok), na ktorom bolo technické zhodnotenie vykonané.

## Článok VIII
## Protikorupčné ustanovenia

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 im

spriazneným 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 veci 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 IX
## Ustanovenia publicity

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu predmet nájmu v súlade s účelom uvedenom v čl 1., za ktoré nájomca uhrádza regulované nájomné.
2. Vzhľadom na to, že ide o významnú podporu prenajímateľa vo vzťahu k nájomcovi, nájomca sa zaväzuje informovať verejnosť o podpore mesta Košice umiestnením textu na svojom webovom sídle a facebookovom profile, že činnosť občianskeho združenia podporilo mesto a pod alebo nad názvom projektu umiestniť povinný text o tom, že projekt podporilo mesto a uviesť logo mesta. Logo mesta umiestni nájomca podľa dizajn manuálu, ktorý je zverejnený na webovom sídle mesta: www.kosice.sk/mesto/kontakt-pre-media; nájomca je povinný zaslať a konzultovať návrh umiestnenia loga mesta (na reklamnom nosiči, resp. na webovej stránke) na schválenie vopred (ešte pred tlačou) príslušnému odbornému útvaru mesta (referátu marketingu a styku s verejnosťou), a to elektronicky na adresu komunikacne@kosice.sk.

## Článok X
## Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a dodatky k tejto zmluve musia mať písomnú podobu.
2. Pokiaľ táto zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka - zák. č. 40/1964 Zb. v platnom znení.
3. Zmluva sa vyhotovuje v šiestich exemplároch, pričom dva exempláre obdrží prenajímateľ, dva nájomca bytu a dva správca bytu.
4. V prípade, že je alebo ak sa stane niektoré ustanovenie tejto nájomnej zmluvy neplatné, zostávajú ostatné ustanovenia tejto zmluvy platné a účinné. Miesto neplatného ustanovenia sa použijú ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúce otázku vzájomného vzťahu zmluvných strán. Zmluvné strany sa potom zaväzujú upraviť svoj vzťah prijatím iného ustanovenia, ktoré svojím obsahom a povahou najlepšie zodpovedá zámeru neplatného ustanovenia.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami

a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv (CRZ).

V Košiciach, dňa ….....

---

Mesto Košice

Ing. Jaroslav Polaček
primátor

V Košiciach, dňa ….....

---

Spoločnosť priateľov detí z detských domovov Úsmev ako dar
Radoslav Dráb
splnomocnená osoba