

Nájomná zmluva č. NZ/158/2025

Článok I
Zmluvné strany

Vlastník a prenajímateľ: Mesto Košice
Sídlo: Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice
Zastúpené: Ing. Jaroslav Polaček, DPA, primátor
IČO: 00691135
DIČ: 2021186904
IČ DPH: SK2021186904
(ďalej aj „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Štátna filharmónia Košice, štátna príspevková organizácia
Sídlo: Dom umenia, Moyzesova 66, 040 01 Košice
Zastúpené: Mgr. Lucia Potokárová, generálna riaditeľka
IČO: 00164844
IČ DPH: SK2020762535
Právna forma: príspevková organizácia
Zriadený: Rozhodnutím Ministerstva kultúry Slovenskej republiky o vydaní
zriaďovacej listiny Štátnej filharmónie Košice zo dňa 23.08.2021
č. MK-6559/2021-110/18563
(ďalej aj „nájomca“)

Preambula

Prenajímateľ je vlastníkom bytu v dome so zmiešaným vlastníctvom, ktorý je na základe rozhodnutia prenajímateľa prenechaný nájomcovi do užívania na účely prechodného ubytovania osôb, na ktorých ubytovaní má osobitný záujem pre ich prínos pre zabezpečovanie úloh mesta alebo pre kultúrny, spoločenský a hospodársky rozvoj mesta. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu v zmysle Uznesenia z XXVIII. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 722 zo dňa 27. februára 2025.

Článok II

Predmet zmluvy a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi do užívania byt nachádzajúci sa v Košiciach na ulici:
Ružínska 16, č. bytu 11 na 3. poschodí, vedeného na LV č. 14912 v katastrálnom území Terasa, okres: Košice II, obec: Košice – Západ, v bytovom dome súp. č. 224 pozostávajúci z kuchyne, 1 izby a príslušenstva, ktoré tvorí: kúpeľňa, WC a pivnica,
(ďalej len „byt“)

2. Byt bol v súlade s Uznesením z XXVIII. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 722 zo dňa 27. februára 2025 zrekonštruovaný na náklady nájomcu, o čom nájomca prenajímateľa písomne informoval dňa 05.06.2025.
3. Vlastník a prenajímateľ poveril spravovaním predmetného bytu vrátane zastupovania vlastníka ako prenajímateľa vo vzťahu k nájomcovi Bytový podnik mesta Košice, s. r. o. (ďalej aj ako „správca“), 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. Byt uvedený v čl. II ods. 1 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú **od 24.12.2025 do 24.12.2028** v zmysle Uznesenia z XXVIII. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 722 zo dňa 27. februára 2025.
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 Občianskeho zákonníka.
4. 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,
 - c) v prípade zvýšenia nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa čl. IV bodu 3 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, a to na účet správcu uvedený v poslednom mesačnom zálohovom predpise. Nájomca nie je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu, pokiaľ sa zmluvné strany dohodnú, že byt nájomca odovzdá prenajímateľovi v dlhšej lehote ako 3 pracovných dní od skončenia nájmu, pričom povinnosť nájomcu zaplatiť zmluvnú pokutu prenajímateľovi vzniká v prípade nedodržania dohodnutého termínu odovzdania bytu dňom, ktorý na odovzdanie bytu zmluvné strany vzájomne dohodli.

Článok IV

Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa účinnosti tejto zmluvy nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytov v celkovej výške podľa mesačného zálohového predpisu. Mesačný zálohový predpis je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Zálohy za služby spojené s užívaním bytu sa platia preddavkovo a podliehajú ročnému vyúčtovaniu podľa skutočných nákladov fakturovaných od jednotlivých dodávateľov za uplynulý rok.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu mesačne pozadu do 5. dňa nasledujúceho na účet správcu uvedený v mesačnom zálohovom predpise.
3. 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.
4. V prípade zmeny výšky mesačného zálohového predpisu vyhotoví správca 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. Nájomca je oprávnený prenechať prenajatý byt do podnájmu na účel na aký bol byt nájomcovi prenechaný. 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.
2. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť správcovi údaje o podnájomcoch a o členoch domácnosti bezodkladne po uzatvorení zmluvy o podnájme.
3. Nájomca sa zaväzuje bez výhrad sprístupniť byt za účelom vykonania technickej obhliadky

- bytu, deratizácie a dezinfekcie (resp. zabezpečiť jeho sprístupnenie podnájomcom).
4. Nájomca je povinný drobné opravy v byte súvisiace s užívaním bytu a náklady spojené s bežnou údržbou vykonávať na vlastné náklady v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Zmluvné strany sa vzhľadom na vykonanú rekonštrukciu dohodli na vylúčení aplikácie poslednej vety ustanovenia § 667 ods. 1 OZ.
 4. Nájomca je povinný uhrádzať predpísané nájomné a zálohy za služby podľa mesačného zálohového predpisu bez ohľadu na obsadenosť bytu podnájomcami.
 5. Nájomca je povinný starať sa o prenajatý majetok a bezodkladne informovať prenajímateľa (resp. správcu) o vzniku akejkoľvek škody na prenajatom majetku a túto povinnosť zabezpečiť aj prostredníctvom podnájomcu, tak aby prenajímateľ mohol včas uplatniť prípadnú poisťnú udalosť.
 6. Správca raz ročne k 31.05. vyhotoví vyúčtovanie zálohových platieb za služby, ktoré doručí nájomcovi.
 7. Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v ustanoveniach § 687 – 695 Občianskeho zákonníka.
 8. Nájomca je povinný uhrádzať miestny poplatok za komunálny odpad príslušnému správcovi dane (mesto Košice).

Článok VI

Protikorupčná doložka

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

- a) každá osoba konajúca v jeho mene 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 dôvodného podozrenia, že ktorákoľvek fyzická osoba alebo právnická osoba konajúca v jeho mene sa priamo alebo cez sprostredkovateľa podieľala na korupcii alebo korupčnom správaní alebo inej protizákonnej činnosti v súvislosti s uzavretím alebo plnením tejto zmluvy alebo prisľúbila, ponúkla alebo poskytla dar alebo inú nenáležitú výhodu, v očakávaní výhody pri získavaní, zachovávaní či realizácii zmluvných vzťahov s prenajímateľom, nájomca 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,
- c) v prípade, keď ho prenajímateľ upozorní, že má dôvodné podozrenie o porušení ktoréhokolvek 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,

- 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, právomocí, 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 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 zrealizoval 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

Osobitné ustanovenia

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu byt, za ktorý nájomca uhrádza regulované nájomné.
2. Vzhľadom na to, že ide o významnú podporu prenajímateľa vo vzťahu k nájomcovi, nájomca sa zaväzuje poskytnúť zamestnancom prenajímateľa, bezplatne, voľné lístky na koncerty nájomcu, a to v rozsahu minimálne 100 lístkov ročne.

Článok IX

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. V prípade, ak dôjde k faktickému plneniu z nájomnej zmluvy pred jej podpisom obidvomi zmluvnými stranami alebo pred jej účinnosťou, prijaté plnenia sa priamo započítajú oproti právam z titulu bezdôvodného obohatenia v zásade tak, akoby bola nájomná zmluva účinná už v dobe faktického plnenia predmetu tejto zmluvy, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. V prípade, že do uplynutia doby nájmu uvedenej v čl. III tejto zmluvy nedôjde k jej predĺženiu a nájomca byt naďalej užíva, nájomca je povinný mesačne uhrádzať prenajímateľovi úhradu za užívanie bytu z titulu bezdôvodného obohatenia vo výške zodpovedajúcej aktuálnemu nájomnému a úhrade za služby spojené s užívaním bytu, najneskôr do 5. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, a to až do vzniku nájmu na základe nájomnej zmluvy alebo do odovzdania bytu správcovi bytu.
5. 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.

6. Zmluva sa vyhotovuje v šiestich exemplároch, pričom dva exempláre obdrží prenajímateľ, dva nájomca bytu a dva správca bytu.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv (CRZ). Keďže zmluva je zverejňovaná viacerými spôsobmi a oboma zmluvnými stranami, v súlade s § 5a ods. 13 Zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov, rozhodujúce pre nadobudnutie účinnosti je prvé zverejnenie zmluvy. O zverejnení zmluvy sa zmluvné strany vzájomne informujú.

V Košiciach, dňa - 3 - 11 - 2025

V Košiciach, dňa 15. 11. 2025

Mesto Košice

Ing. Jaroslav Polaček, DPA
primátor

Štátna filharmónia Košice

Mgr. Lucia Potokárová
generálna riaditeľka

Bytový podnik mesta Košice, Južné nábrežie č. 13, 042 19 Košice

IČO: 44518684

DIČ: 2022722075

IČ DPH: SK2022722075

Mestský súd Košice I, oddiel: s.r.o., vložka číslo 22846/V

Variabilný symbol: 0372161106

Konštantný symbol: 0308

Adresa: Ružínska 16
040 11 Košice

Číslo účtu: 3072566955/0200

IBAN SK5102000000003072566955

ZÁLOHOVÝ PREDPIS PLATIEB (daňový doklad)

Štátna filharmónia Košice
Moyzesova 66
040 01 Košice

Dátum vyhotovenia: 12.9.2025

Dátum dodania: posledný deň mesiaca

Dátum splatnosti: k 5. dňu nasledujúceho mesiaca

Vec: Mesačný zálohový predpis platieb za užívanie bytu platný od 1.12.2025

Inkasné číslo:

Číslo bytu: 11

Počet izieb v byte: 1,0

Počet osôb: 1,000000

Predpis za účet Nájomníci (v EUR)	Sadzbá %	Základ	DPH	bez DPH	Spolu v EUR
Základné nájomné	0 %	48,04	0,00		48,04
Vykurovanie	23 %	56,74	13,05		69,79
Ohrev vody	23 %	26,83	6,17		33,00
Teplá voda	23 %	6,50	1,50		8,00
Studená voda	23 %	6,50	1,50		8,00
Zrážková voda	23 %	1,63	0,37		2,00
Energia spol.priest.	19 %	0,67	0,13		0,80
Upratovanie	23 %	2,28	0,52		2,80
Iné služby	23 %	0,39	0,09		0,48
Mesačná zálohová úhrada celkom		149,58	23,33	0,00	172,91

Upozornenie : V prípade havárie vo Vašom byte volajte prosím havarijnú službu BPMK na tel.čísle

1.

Stránkové hodiny :Pondelok 8.00 - 12.00 12.30 - 15.00
Streda 8.00 - 12.00 12.30 - 16.00
Piatok 8.00 - 12.00**Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.**Vybaľuje
Južné r

Košice, dňa 12.9.2025