2024000646

Zmluva o nájme bytu č. NZ/571/2023

(uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka)

Článok I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ:	**Mesto Košice**
Sídlo:	Tr. SNP č. 48/A, 040 11 Košice
Štatutárny orgán:	Ing. Jaroslav Polaček - primátor
IČO:	00691135
DIČ:	2021186904
IČ DPH:	SK2021186904
(ďalej aj „prenajímateľ")	

a

Nájomca:	**Psychosociálne centrum**
sídlo:	Löfflerova 2, 040 01 Košice
v mene ktorého koná:	Mgr. Beáta Horváthová, MBA - riaditeľka
právna forma:	príspevková organizácia
IČO:	31996361
DIČ:	2020793797
(ďalej aj „nájomca")	

Článok II.
Úvodné ustanovenia

1. V súvislosti s potrebou riešenia bytovej otázky špecifickej skupiny osôb, ohrozených sociálnym vylúčením a poskytovaním ďalšej formy sociálnej pomoci a podpory klientom, ktorí sú prijímateľmi sociálnych služieb krízovej intervencie, Mestské zastupiteľstvo v Košiciach na svojom zasadnutí dňa 17.12.2021 schválilo Dodatok č. 1 k zriaďovacej listine príspevkovej organizácie Psychosociálne centrum, Löfflerova 2, 040 01 Košice, IČO: 31996361, ktorým dochádza k zmene v článku II bod 1 písm. f) Zriaďovacej listiny Psychosociálneho centra č. MK/A/2021/14456 zo dňa 14.05.2021, tak že sa bod 1 písm. f) mení na možnosť zabezpečovať samostatné bývanie s odborným dohľadom a pomocou pre klientov zo zariadení sociálnych služieb krízovej intervencie.
2. Nájomca je príspevkovou organizáciou Mesta Košice, ktorá je zapojená na rozpočet Mesta Košice, ktorá sa v rámci svojej hlavnej činnosti zameriava na realizáciu ambulantných a pobytových služieb, psychologických, psychiatrických a poradenských služieb pre všetkých, vykonávanie preventívnych aktivít, kurzov a školení.

Článok III.
Predmet zmluvy a rozsah zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom **bytu č. 2** nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu na ulici **Odborárska 15** v Košiciach, zapísaného na LV č. 13024, v katastrálnom území Severné Mesto, okres Košice I, obec Košice – Sever, ako bytový dom súpisné číslo 268 (ďalej len „byt" alebo „predmet nájmu").
2. Predmet nájmu vymedzený v článku III. bod 1 tejto zmluvy je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa.

3. Prenajímateľ prenecháva za dohodnutých podmienok predmetný byt do nájmu nájomcovi do užívania a nájomca sa zaväzuje za jeho užívanie zaplatiť prenajímateľovi nájomné a služby spojené s užívaním bytu podľa čl. V. tejto zmluvy.
4. Byt č. 2 o výmere 40,36 m^2 a pozostáva z kuchyne, 2 izieb a príslušenstva.
5. Príslušenstvo bytu tvorí: kúpeľňa, WC, predsieň a pivnica.
6. Opis stavu bytu je uvedený v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu. Nájomca svojím podpisom na tejto zápisnici potvrdzuje jeho prevzatie a oboznámenie sa s technickým stavom.

Článok IV.
Doba nájmu

1. Byt uvedený v článku III. ods. 1 tejto zmluvy sa prenajíma **na dobu určitú od 01.01.2024 do 31.12.2026.**

Článok V.
Nájomné a služby spojené s užívaním bytu

1. Nájomca zaväzuje platiť nájomné a úhradu za služby poskytované s užívaním predmetného bytu odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a to v celkovej výške podľa mesačného zálohového predpisu, ktorý tvorí prílohu k tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhradu za služby poskytované s užívaním predmetného bytu mesačne vždy do 5. dňa príslušného mesiaca, a to odo dňa jeho prevzatia alebo do 5 pracovných dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhradu za služby poskytované s užívaním bytu do 5 dní od ich splatnosti. Nájomca je povinný zaplatiť poplatok z omeškania v súlade s ust. § 697 Občianskeho zákonníka v spojení s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka 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 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.
   d) z dôvodu inflácie o hodnotu oficiálne štatisticky zistenej miery inflácie za predchádzajúci rok.

Článok VI.
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 avšak najdlhšie na dobu trvania tejto zmluvy.
3. Nájomca má právo prenechať byt do podnájmu za účelom ich prenechania na samostatné bývanie s odborným dohľadom a pomocou výlučne fyzickým osobám, prípadne rodinám, ktoré majú poskytovanú sociálnu službu v Zariadení núdzového bývania alebo v Útulku na

Adlerovej 4 v Košiciach a ktorých určí komisia zriadená nájomcom.

4. Nájomca nesmie v byte vykonávať ani umožniť inej osobe vykonávanie podnikateľskej činnosti, ani zriadiť, či umiestniť v nich sídlo alebo miesto podnikania.
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 o každej poruche, havárii alebo inej mimoriadnej situácii na zásobovacom vedení a inštaláciách nachádzajúcich sa v byte e-mailom na bpmk@bpmk.sk.
7. Nájomca je povinný odborne, na vlastné náklady a riziko vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho používaním a to do výšky 30,- 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 a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený 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 vykonať prehliadku bytu. Zmluvné strany sa dohodli, že počas existencie platnej a účinnej zmluvy o podnájme, bude právo prenajímateľa kontrolovať predmet nájmu, resp. podnájmu, realizované po predchádzajúcej dohode s nájomcom a za účasti nájomcu.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže so súhlasom nájomcu vstupovať do predmetu nájmu za účelom vykonania opráv, 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.
11. Nájomca je povinný uzavrieť s podnájomníkmi písomnú zmluvu a 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 vykonania stavebných úprav v byte a ďalšieho prenajímania bytu podnájomníkom, povinnosti podnájomníka sprístupniť predmetný byt podľa potreby nájomcovi a prenajímateľovi, resp. osobám povereným nájomcom alebo prenajímateľom a povinnosti 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.
12. Zmluvu o dodávke elektriny a plynu do bytu uzavrie nájomca s dodávateľmi samostatne.
13. Nájomca je povinný dať predmet nájmu poistiť, vrátane poistenia domácnosti.
14. Prenajímateľ, resp. ním poverené osoby sú povinné informovať nájomcu o akýchkoľvek sťažnostiach a/alebo podnetoch týkajúcich sa nájomcu a/alebo podnájomníka, ktoré obdržal on, resp. ním poverené osoby.

Článok VII.
Skončenie nájmu

1. Táto nájomná zmluva zaniká:
   a) uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená,
   b) písomnou výpoveďou. Ak bola daná písomná výpoveď, zmluvy 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, ku ktorémukoľvek dňu.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca môže vypovedať zmluvu písomnou výpoveďou z nasledovných dôvodov, ak:
   a) sa predmet nájmu stal nespôsobilým na dohodnuté užívanie,
   b) dôjde k porušeniu povinností prenajímateľa uvedených v zmluve v súvislosti s nájomným pomerom.
4. Pri zániku nájmu bytu dohodnutého na dobu určitú nemá nájomca nárok na žiadnu bytovú náhradu.
5. V prípade skončenia nájmu bytu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca do 3 pracovných dní od skončenia nájmu predmetný byt vyprace a zápisnične odovzdá Bytovému podniku mesta Košice, s. r. o., v opačnom prípade je povinný za každý, aj začatý deň omeškania zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 10 eur.

Článok VIII.
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, 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,

c) 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,

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.
Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a dodatky k tejto nájomnej zmluve musia mať písomnú formu a musia byť schválené a podpísané oboma zmluvnými stranami.
2. Nájomná zmluva je vyhotovená na základe rozhodnutia prenajímateľa bytu č. MK/A/2023/01665 zo dňa 23.10.2023.
3. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na tento nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka - zák. č. 40/1964 Zb. v platnom znení.
4. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v šiestich rovnopisoch, pričom dva rovnopisy obdrží prenajímateľ, dva nájomca a dva správca bytu.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami

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

6. Zmluvné stany 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 17 -01- 2024

Mesto Košice
Ing. Jaroslav Polaček
primátor

V Košiciach, dňa 12. 1. 2024

nájomca
Mgr. Beáta Horváthová, MBA
riaditeľka