

# 16 ZML 0190

Nájomná zmluva č. NZ/708/2016/R

## Článok I. Zmluvné strany

**Vlastník bytu a prenajímateľ:**

Sídlo:

Zastúpené:

IČO:

(ďalej aj „prenajímateľ“)

**Mesto Košice**

Trieda SNP č. 48/A, 040 11 Košice

MUDr. Richard Raši, PhD., MPH. - primátor mesta Košice

00691135

a

**Nájomca:**

Sídlo:

IČO:

Zastúpený:

(ďalej aj „nájomca“)

**Creative Industry Košice, n.o.**

Kukučínova 2, 04001 Košice - Juh

35 583 461

Ing. arch. Michal Hladký

## Článok II. Predmet zmluvy a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ na základe Návrhu postupu pri prenajímaní bytov vo vlastníctve Mesta Košice účelovo určených na bývanie zamestnancov mestských podnikov a príslušníkov Mestskej polície schváleného Poradou primátora mesta Košice dňa 09.05.2016 prenecháva nájomcovi do užívania byt nachádzajúci sa v Košiciach na ulici **Orgovánová č. domu 2**, č. bytu **12** na 2. poschodí, vedeného na LV č. 14383, v katastrálnom území: Terasa, okres: Košice II, obec: Košice – Západ, v bytovom dome súpisné číslo 523, pozostávajúci z kuchyne, 2 izieb a príslušenstva, ktoré tvorí: kúpelňa a WC.
2. Opis stavu bytu je uvedený v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu.

## Článok III. Doba platnosti a zánik zmluvy

1. Byt uvedený v článku II. ods. 1 tejto zmluvy sa prenajíma **na dobu určitú od 01.10.2016 do 30.09.2026** s možnosťou ďalšieho predĺženia zmluvy so súhlasom zmluvných strán po uplynutí doby, na ktorú sa táto zmluva uzatvára.
2. Nájomná zmluva zaniká:
  - a) uplynutím doby, na ktorú bola dohodnutá,
  - b) písomnou výpoveďou,
  - c) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu.
3. Prenajímateľ aj nájomca môžu vypovedať nájom aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená.

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

1. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa účinnosti tejto zmluvy nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej výške podľa mesačného predpisu nájomného a zálohových platieb za služby spojené s bývaním (ďalej aj „mesačný zálohový predpis“). 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 mesiaca Bytovému podniku mesta Košice, s.r.o. (ďalej len „správca“), ktorého

3. V prípade zmeny výšky mesačného zálohového predpisu vyhotoví správca nový mesačný zálohový predpis, ktorý je účinný dňom, ktorý je v ňom uvedený (tento deň nemôže predchádzať dňu jeho doručenia – v takom prípade je účinný dňom jeho doručenia).

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

1. Nájomca je oprávnený prenechať prenajatý byt do podnájmu:
  - a) svojim zamestnancom, ktorí sú u nájomcu v trvalom pracovnom pomere, pričom pracovný pomer podnájomcu u nájomcu ku dňu účinnosti podnájomnej zmluvy trval minimálne tri mesiace. Výnimky z dĺžky trvania pracovného pomeru podnájomcu sú možné na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca je povinný zabezpečiť, že ukončením pracovného pomeru podnájomcu u nájomcu podnájomná zmluva zaniká.
  - b) osobám s ktorými je nájomca v zmluvnom vzťahu v súvislosti s plnením projektov alebo aktivít nájomcu, a to najviac na dobu 31 dní. V každom jednotlivom prípade môžu predmetný byt užívať najviac 3 osoby.Podnájomné zmluvy môže nájomca uzatvárať s podnájomcami iba na dobu určitú.
2. Podnájomnú zmluvu uzatvára podnájomca s osobami uvedenými v bode 1 podľa vypracovaného vnútorného predpisu - „Pravidiel uzatvárania zmlúv o podnájme bytov“ (ďalej len „Pravidlá“) schválených prenajímateľom. Pravidlá schválené prenajímateľom sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje predložiť správcovi kópiu uzatvorenej zmluvy o podnájme v dvoch vyhotoveniach, a to najneskôr nasledujúci pracovný deň po jej uzavretí (podpise) oboma účastníkmi zmluvy). V prípade podnájmu na dobu kratšiu ako 31 dní nájomca podnájomnú zmluvu správcovi nepredkladá.
4. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť správcovi údaje o podnájomcoch a o členoch ich domácnosti najneskôr nasledujúci pracovný deň po uzavretí (podpise) podnájomnej zmluvy oboma účastníkmi zmluvy. V prípade podnájmu na dobu kratšiu ako 31 dní nájomca tieto údaje správcovi neoznamuje.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby podnájomca mohol iného člena domácnosti prihlásiť k užívaniu v prenajatom byte len s jeho predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa (s výnimkou novonarodených detí). Kópiu odpovede prenajímateľa o udelení/neudelení súhlasu s prihlásením ďalšieho člena domácnosti je povinný nájomca bezodkladne oznámiť správcovi. Nájomca je povinný každú zmenu v počte členov domácnosti podnájomcu (narodenie, úmrtie, prihlásenie, opustenie domácnosti a pod.) bezodkladne oznámiť správcovi.
6. Nájomca nesmie umožniť podnájomcom poskytnúť iným osobám, ktoré nie sú členmi domácnosti, užívanie bytu a ani krátkodobý pobyt v byte.
7. Nájomca sa zaväzuje bez výhrad sprístupniť nájomný byt za účelom vykonania technickej obhliadky bytu a deratizácie (resp. zabezpečiť jeho sprístupnenie podnájomcom).
8. 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 nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Zmluvu na dodávku elektriny, resp. plynu uzavrie nájomca (resp. podnájomca) a dodávateľ elektriny a plynu samostatne.
10. V prenajatom byte sa nemôžu chovať zvieratá (pes, mačka a pod.). Táto podmienka sa nevzťahuje na vodiaceho psa zdravotne postihnutého podnájomcu. Výnimky v odôvodnených prípadoch povoľuje správca.
11. Nájomca je povinný uhrádzať predpísané nájomné a zálohy za služby podľa mesačného predpisu bez ohľadu na obsadenosť bytu podnájomcami.

12. 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.
13. Zápisničné prevzatie a odovzdanie bytu podnájomcovi zabezpečuje správca, ktorý oznámi nájomcovi dátum odovzdania alebo prevzatia toho – ktorého bytu podnájomcom, pričom poverený zamestnanec nájomcu môže byť prítomný pri jeho zápisničnom odovzdávaní alebo preberaní. Nájomca sa zaväzuje oznámiť správcovi termín odovzdania a prevzatia bytu podnájomcom najmenej 5 pracovných dní vopred. Nájomca berie na vedomie, že bez preukázania podnájomnej zmluvy uzavretej s ďalším podnájomcom správca zápisnične neodovzdá byt tomuto podnájomcovi. V prípade podnájomu na dobu kratšiu ako 31 dní sa protokolárne odovzdanie resp. prevzatie priestoru za účasti správcu nevyžaduje.
14. Správca vyhotoví raz ročne k 31.05. daného kalendárneho roka vyúčtovanie zálohových platieb za služby, ktoré doručí nájomcovi.
15. Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v ustanoveniach § 687 – 695 Občianskeho zákonníka.
16. Nájomca je povinný prostredníctvom podnájomcov predmetného bytu uhrádzať miestny poplatok za komunálny odpad na území Mesta Košice podľa Všeobecne záväzného nariadenia mesta Košice č. 100 o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území mesta Košice Mestským zastupiteľstvom v Košiciach uznesením č. 357/2007.
17. Nájomca sa zaväzuje zverejniť podnájomnú zmluvu na svojom webovom sídle, najneskôr do 5 pracovných dní od jej podpísania zmluvnými stranami, ak sa na neho vzťahuje povinnosť povinného zverejňovania v zmysle ust. § 2 a §5a Zákona č. 211/2000 o slobodnom prístupe k informáciám.

#### **Článok VI. Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny a dodatky k tejto nájomnej zmluve musia mať písomnú formu. Zmena počtu prenajatých bytov uvedených v čl. II ods. 1 je možná len formou dodatku k zmluve, ktorý musí 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. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v šiestich exemplároch, pričom dva exempláre obdrží prenajímateľ, dva nájomca bytu a dva správca bytu.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že účinnosť zmluvy nastane deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

V Košiciach, dňa **02. DEC. 2016**

za prenajímateľa:

primátor mesta Košice



V Košiciach, dňa

**02. 09. 2016**

za nájomcu:

---

---

**Pravidlá pridelovania bytov zamestnancom**  
**Creative Industry Košice, n.o.**

**Čl. 1**  
**Preambula**

- (1) Účelom týchto pravidiel je upraviť pridelovanie bytov vo vlastníctve Mesta Košice, ktoré boli prenajaté Creative Industry Košice, n.o., so sídlom Kukučínova 2, 04001 Košice - Juh (ďalej aj „organizácia“ alebo aj „nájomca“) na základe Zmluvy o nájme č. NZ/708/2016/R.
- (2) Pravidlá pridelovania bytov zamestnancom organizácie podľa Čl. V ods. písm. a) zmluvy upravujú Čl. 2 – 4 týchto pravidiel.
- (3) Organizácia prenajíma byty osobám v zmysle Čl. V ods. písm. b) zmluvy podľa aktuálnej potreby organizácie a na čas nevyhnutný na plnenie projektov alebo aktivít organizácie.

**Čl. 2**  
**Prideľovanie bytov**

- (1) Byt je možné zamestnancovi prideliť len na základe podnájomnej zmluvy, ktorá môže byť uzavretá len na dobu určitú, najdlhšie však počas trvania pracovného pomeru. Podnájomná zmluva sa uzatvára medzi zamestnancom (ako podnájomcom) a organizáciou (ako nájomcom). Byt sa zamestnancovi prideluje na základe písomnej žiadosti.
- (2) Organizácia môže prideliť byt len zamestnancovi organizácie, ktorý spĺňa podmienky ustanovené týmito pravidlami.
- (3) Pri podnájme bytu nedochádza k spoločnému nájmu bytu manželmi, ani k prechodu nájmu bytu. Skončenie podnájmu bytu nezakladá právo zamestnanca organizácie na bytovú náhradu ani na náhradné ubytovanie.

**Čl. 3**  
**Práva a povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu**

- (1) Práva a povinnosti organizácie ako nájomcu a zamestnanca ako podnájomcu a tiež okolnosti zmeny a skončenia podnájomnej zmluvy sú upravené príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi ako aj podnájomnou zmluvou, ktorá je vypracovaná v súlade s týmito pravidlami.
- (2) Zamestnanec pred prijatím bytu do nájmu je povinný oboznámiť sa s jeho technickým stavom a svoju vedomosť o technickom stave bytu a súhlas s prijatím bytu potvrdí podpisom podnájomnej zmluvy a tiež podpisom protokolu o odovzdaní bytu.
- (3) Podnájomca sa zaväzuje platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu v celkovej výške podľa mesačného zálohového predpisu, ktorý sa považuje za neoddeliteľnú súčasť zmluvy. Zálohy za služby spojené s užívaním bytu sa platia preddavkovo a podliehajú ročnému zúčtovaniu.
- (4) Podnájomca je povinný platiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu mesačne pozadu do 5. dňa nasledujúceho mesiaca na účet spoločnosti.
- (5) Ak podnájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu do piatich dní po ich 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.



- (7) Podnájomca je oprávnený užívať pridelený byt za účelom zabezpečenia bytovej potreby výlučne len pre seba a členov jeho domácnosti, ktoré nahlásil vo svojej žiadosti o pridelenie bytu, resp. ich nahlásil neskôr pri užívaní bytu. Podnájomca bytu nie je oprávnený poskytnúť iným osobám užívanie bytu, ani krátkodobý pobyt v byte.
- (8) Podnájomca je povinný bez výhrad sprístupniť byt za účelom vykonania technickej obhliadky bytu a deratizácie.
- (9) Drobné opravy v byte súvisiace s užívaním bytu a náklady spojené s bežnou údržbou je podnájomca povinný vykonávať v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. na vlastné náklady.
- (10) Stavebné úpravy v byte nie je podnájomca oprávnený vykonať bez súhlasu vlastníka bytu.
- (11) Zmluvy na dodávky elektriny, plynu a médií uzatvára podnájomca samostatne vo vlastnom mene s príslušným distribútorom.
- (12) Podnájomca je povinný uhrádzať miestny poplatok za komunálny odpad na území Mesta Košice podľa VZN mesta Košice č. 100 o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území mesta Košice Mestským zastupiteľstvom v Košiciach uznesením č. 357/2007.
- (13) Poverený pracovník spoločnosti vykoná minimálne jedenkrát za rok kontrolu plnenia povinností podnájomcu bytu súvisiacich s užívaním bytu, vrátane platenia komunálneho poplatku za odpad.
- (14) Uvedenie bytu do užívania schopného stavu vykonáva podnájomca na vlastné náklady.

#### **Čl. 4 Skončenie podnájmu**

- (1) Podnájomná zmluva zaniká uplynutím doby, na ktorú bola dohodnutá.
- (2) Pred uplynutím dohodnutej doby nájomná zmluva zaniká:
  - a) písomnou výpoveďou,
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - c) skončením pracovného pomeru zamestnanca.
- (4) Písomnou dohodou zmluvných strán možno podnájomnú zmluvu ukončiť ku ktorémukoľvek dňu.
- (5) Po skončení podnájmu je podnájomca povinný byt vypratať a odovzdať najneskôr deň po uplynutí doby nájmu bytu nájomcovi v užívania schopnom stave. Nájomca je oprávnený požadovať od podnájomcu za každý deň neoprávneného užívania bytu bez platnej podnájomnej zmluvy zmluvnú pokutu vo výške 6 €. Uvedené neplatí pre prípad uzavretia ďalšej podnájomnej zmluvy.

#### **Čl. 5 Záverečné ustanovenia**

- (1) Zmeny a dodatky k podnájomnej zmluve musia mať písomnú formu.
- (2) Pokiaľ podnájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na podnájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

(3) Na žiadosti o pridelenie bytov podané pred dňom účinnosti týchto pravidiel sa neprihliada.

(5) Tieto pravidlá sú neoddeliteľnou súčasťou Nájomnej zmluvy č. NZ/708/2016/R.

V Košiciach, dňa

	2
	.0.
<b>Creati</b>	2
Kuk	871
-----	--
Ing.	7