

Nájomná zmluva č. NZ/711/2016/R

Článok I. Zmluvné strany

Vlastník bytu a prenajímateľ: **Mesto Košice**
Sídlo: Trieda SNP č. 48/A, 040 11 Košice
Zastúpené: MUDr. Richard Raši, PhD., MPH. - primátor mesta Košice
IČO: 00691135
(ďalej aj „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Zoologická záhrada Košice - Kavečany**
Sídlo: Široká 31, 040 01 Košice
Zastúpený: Mgr. Erich Kočner, riaditeľ
IČO: 00 083 089
IČ DPH: SK2020764548
(ďalej aj „nájomca“)

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 byty nachádzajúce sa v Košiciach na ulici:
 - **Baltická č. domu 18**, č. bytu **22** na 3. poschodí, vedeného na LV č. 13976, v katastrálnom území: Jazero, okres: Košice IV, obec: Košice – Nad Jazerom, v bytovom dome súpisné číslo 2759, pozostávajúci z kuchyne, 1 izby a príslušenstva, ktoré tvorí: kúpeľňa, WC a pivnica
 - **Hlinkova č. domu 21**, č. bytu **16** na 5. poschodí, vedeného na LV č. 13982, v katastrálnom území: Severné Mesto: Košice I, obec: Košice - Sever, v bytovom dome súpisné číslo 625, pozostávajúci z kuchyne, 2 izieb a príslušenstva, ktoré tvorí: kúpeľňa a WC.
 - **Hlinkova č. domu 8**, č. bytu **10** na 3. poschodí, vedeného na LV č. 13196, v katastrálnom území: Severné Mesto: Košice I, obec: Košice - Sever, v bytovom dome súpisné číslo 617, pozostávajúci z kuchyne, 2 izieb a príslušenstva, ktoré tvorí: kúpeľňa a WC.
 - **Ľudová č. domu 14**, č. bytu **8** na 2. poschodí, vedeného na LV č. 14913, v katastrálnom území: Terasa, okres: Košice II, obec: Košice - Západ, v bytovom dome súpisné číslo 242, pozostávajúci z kuchyne, 1 izby príslušenstva, ktoré tvorí: kúpeľňa a WC.
 - **Ľudová č. domu 16**, č. bytu **11** na 3. poschodí, vedeného na LV č. 14913, v katastrálnom území: Terasa, okres: Košice II, obec: Košice - Západ v bytovom dome súpisné číslo 242, pozostávajúci z kuchyne, 1 izby a príslušenstva, ktoré tvorí: kúpeľňa a WC.
 - **Golianova č. domu 32**, č. bytu **8** na 2. poschodí, vedeného na LV č. 1704, v katastrálnom území: Krásna, okres: Košice IV, obec: Košice - Krásna, v bytovom dome súpisné číslo 885, pozostávajúci z kuchyne, 2 izieb a príslušenstva, ktoré tvorí: kúpeľňa a WC
 - **Golianova č. domu 33**, č. bytu **1** na prízemí, vedeného na LV č. 1704, v katastrálnom území: Krásna, okres: Košice IV, obec: Košice - Krásna, v bytovom dome súpisné číslo 885, pozostávajúci z kuchyne, 2 izieb a príslušenstva, ktoré tvorí: kúpeľňa a WC.
2. Opis stavu bytov je uvedený v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytov.
3. Táto zmluva nahrádza zmluvy o nájme vyššie uvedených bytov uzatvorené medzi prenajímateľom a

nájomcom, na základe ktorých prenajímateľ prenechal do nájmu nájomcovi jednotlivé byty uvedené v čl. II ods. 1 tejto zmluvy, t.j. účinnosťou tejto zmluvy zaniká účinnosť nasledovných zmlúv:

Zmluva č. NZ/533/2010 zo dňa 2.8.2010,
Zmluva č. NZ/441/2012 zo dňa 12.6.2012 od 1.7.2012,
Zmluva č. NZ/440/2012 zo dňa 12.6.2012 od 1.7.2012,
Zmluva č. NZ/412/2012 zo dňa 23.5.2012,
Zmluva č. NZ/413/2012 zo dňa 23.5.2012,
Zmluva č. NZ/414/2016 zo dňa 28.4.2016 a
Zmluva č. NZ/501/2015 zo dňa 30.11.2015.

Článok III. Doba platnosti a zánik zmluvy

1. Byty uvedené v článku II. ods. 1 tejto zmluvy sa prenajímajú **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 bytov 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 bytov sa platia preddavkovo za každý jednotlivý byt 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 každého jednotlivého bytu mesačne pozadu do 5.dňa nasledujúceho mesiaca Bytovému podniku mesta Košice, s.r.o. (ďalej len „správca“), ktorého vlastník a prenajímateľ poveril spravovaním predmetného bytu (predmetných bytov).
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 prenajaté byty do podnájmu iba 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. Podnájomné zmluvy môže nájomca uzatvárať s podnájomcami iba na dobu určitú.
2. Podnájomnú zmluvu uzatvára podnájomca so svojim zamestnancom 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).
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.
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 poistnú 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.
14. Správca vyhotoví raz ročne k 31.05.2016 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 jednotlivých bytov 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 prenajímaných 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 **24. OKT. 2016**

V Košiciach, dňa **14. 11. 2016**

za prenajímateľa:


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

za nájomcu:


riaditeľ