

Rámcová nájomná zmluva č. NZ/054/2024

Článok I. Zmluvné strany

Vlastník a prenajímateľ: **Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.**
Sídlo: Južné nábrežie č. 13, 042 19 Košice
Zastúpené: Ing. Peter Miklovič, konateľ
IČO: 44 518 684
IČ DPH: SK 2022722075
Zapísaný: v Obchodnom registri Mestského súdu Košice,
odd. Sro, VI. č. 22846/V
Bankové spojenie: VÚB, a.s., č. účtu (IBAN): SK72 0200 0000 0000 1850 7512
(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

1. Prenajímateľ, ktorý je spoločnosťou so 100% majetkovou účasťou Mesta Košice je vlastníkom bytu v dome so zmiešaným vlastníctvom, ktorý je na základe rozhodnutia prenajímateľa prenechané 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 (ďalej len „zamestnanec“). Prenajímateľ prenechal nájomcovi tento byt:

	Adresa	Číslo bytu	Do	Číslo nájomnej zmluvy
1	Ružínska 4	8	31.03.2024	NZ/531/2016

2. Mesto Košice ako jediný spoločník rozhodlo rozhodnutím zo dňa 29.11.2023, že Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. bude postupovať pri prenajímaní bytu rovnako ako mesto Košice; od tohto postupu sa môže odchyliť iba so súhlasom mesta Košice.

Článok II

Predmet zmluvy a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi do užívania byt nachádzajúci sa v Košiciach na ulici:
 - **Ružínska 4**, č. bytu **8** na 2. poschodí, vedeného na LV č. 14334 v katastrálnom území Terasa, okres: Košice II, obec: Košice – Západ, v bytovom dome súp. č. 221 pozostávajúci z kuchyne, 1 izby a príslušenstva, ktoré tvorí: kúpeľňa, WC a pivnica, (ďalej len „byt“)
2. Opis stavu bytu je uvedený v zápisnici o odovzdaní a prevzatí predmetného bytu.
3. Táto zmluva ruší a nahrádza Nájomnú zmluvu č. NZ/531/2016 z 01.07.2016 uzatvorenú medzi prenajímateľom a nájomcom na základe, ktorej prenajímateľ prenechal nájomcovi do nájmu byt č. 8 na ul. Ružínska 4.

Článok III

Doba platnosti a zánik zmluvy

1. Byt uvedený v článku II ods. 1 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú **1.4.2024 do 31.3.2026** s možnosťou predĺženia zmluvy o ďalšie 2 roky so súhlasom zmluvných strán, a to formou dodatku k tejto zmluve.
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.
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. V prípade skončenia nájmu bytu je nájomca povinný vrátiť byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca do 5 pracovných dní od skončenia nájmu predmetný byt vyprace a zápisnične odovzdá prenajímateľovi, v opačnom prípade je povinný, za každý aj začatý deň omeškania zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 10 eur na účet prenajímateľa uvedený v poslednom mesačnom zálohovom predpise.

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 bytu 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 mesiaca na účet prenajímateľa 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 prenajímateľ 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 svojim zamestnancom. 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 prenájmania 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 prenajímateľovi 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 a deratizácie (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.

5. Nájomca je povinný uhrádzať predpísané nájomné a zálohy za služby podľa mesačného zálohového predpisu bez ohľadu na obsadenosť bytu podnájomcami.
6. 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.
7. Prenajímateľ raz ročne k 31.05. vyhotoví vyúčtovanie zálohových platieb za služby, ktoré doručí nájomcovi.
8. Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v ustanoveniach § 687 – 695 Občianskeho zákonníka.
9. Nájomca je povinný uhrádzať miestny poplatok za komunálny odpad príslušnému správcovi dane (mesto Košice).

Článok VI

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a dodatky k tejto zmluve musia mať písomnú podobu. 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 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 štyroch exemplároch, pričom dva exempláre obdrží prenajímateľ, dva nájomca bytu.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť **01.04.2024**. Zmluvné strany berú na vedomie, že zmluva je povinne zverejňovaná v Centrálnom registri zmlúv v zmysle Zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa

Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.
Ing. Peter Miklovič
konateľ

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: 0372040805

Konštantný symbol: 0308

Adresa: Ružinská 4
040 11 Košice

Číslo účtu: 3072566955/0200

IBAN SK5102000000003072566955

ZÁLOHOVÝ PREDPIS PLATIEB (daňový doklad)

Štátna filharmónia Košice

Moyzesova 66

040 01 Košice 1

IČO: 00164844

Dátum vyhotovenia: 19. 3. 2024

Dátum dodania: posledný deň mesiaca

Dátum splatnosti: k 5. dňu nasledujúceho mesiaca

Vec: **Mesačný zálohový predpis platieb za užívanie bytu platný od 1.4.2024**

Inkasné číslo:

Číslo bytu: 8

Počet izieb v byte: 1,0

Počet osôb: 1,00000x

Predpis za účet Nájomníci (v EUR)

	Sadzba %	Základ	DPH	bez DPH	Spolu v EUR
Základné nájomné	0 %	37,23	0,00		37,23
Vykurovanie	20 %	25,00	5,00		30,00
Ohrev vody	20 %	8,33	1,67		10,00
Teplá voda	20 %	5,00	1,00		6,00
Studená voda	20 %	5,83	1,17		7,00
Zrážková voda	20 %	0,34	0,07		0,41
Energia spol.priest.	20 %	0,57	0,11		0,68
Iné služby	20 %	0,59	0,12		0,71
ostatné náklady vlastníka	20 %	60,27	12,05		72,32
Mesačná zálohová úhrada celkom		143,16	21,19	0,00	164,35

Upozornenie : V prípade havárie vo Vašom byte volajte prosím havarijnú službu BPMK na tel.čísle +421 917 890 051.

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.
Ing. Peter Miklovič, v.r., konateľ


BYTOVÝ PODNIK
MESTA KOŠICE, s.r.o.
Južné nábrežie č. 13 | 042 19 Košice

Vyberuje

Slávka Kmecová, slavka.kmecova@bpmk.sk, 055/7871 320

Košice, dňa 19. 3. 2024