



505/2023

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka
v znení neskorších zmien a doplnkov a v zmysle VZN č. 119 mesta Moldava nad Bodvou

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mesto Moldava nad Bodvou
so sídlom: Školská 2, 045 01 Moldava nad Bodvou
zastúpený: JUDr. Ing. Slavomír Borovský, primátor mesta
IČO: 00 324 451
DIČ: 2020746123
Tel./fax: 055 - 4880216 / 055 - 4603221
e-mail: msu@moldava.sk

(ďalej v texte len ako „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

Zastúpený správcom bytov prenajímateľa :

Správa bytov Bodva s.r.o.

so sídlom : Školská č. 10 , 045 01 Moldava nad Bodvou
v zastúpení : Tomáš Demko, konateľ
IČO: 52826201
DIČ: 2121151714
Spoločnosť je zapísaná v OR Mestského súdu Košice odd. Sro, vložka č. 47968/V
Bank.spoj.: Úhrady od nájomcov vlastníka sa realizujú na číslo účtu:
SK30 0200 0000 0036 3487 8855

(ďalej v texte len ako „správca prenajímateľa“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Nájomca: Imrich Fényeš
narodený/á:
rodné číslo:
trvale bytom: ČSA 1, Moldava nad Bodvou
štátny občan SR

(ďalej v texte len ako „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

uzatvárajú túto nájomnú zmluvu:

(ďalej v texte tiež ako „túto zmluvu“ v príslušnom gramatickom tvare)



Článok 1
Predmet zmluvy

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti :
so súpisným číslom 716 , postavenej na parcele č. 1247/1, ktorá je zapísaná na LV č. 32, v katastrálnom území Moldava nad Bodvou, obec Moldava nad Bodvou, okres Košice – okolie.
Predmetná miestnosť na prechodné užívanie č. 6 sa nachádza na 2. poschodí bytového domu, ktorý sa nachádza na ulici: ČSA 3 , Moldava nad Bodvou
- 1.2 Touto zmluvou prenajímateľ prenajíma nájomcovi za dohodnutých podmienok nehnuteľnosť uvedenú v bode 1.1 tohto článku (ďalej v texte tiež ako „priestor určený na prechodné užívanie “ alebo „predmet nájmu“ v príslušnom gramatickom tvare) prostredníctvom správcu prenajímateľa a nájomca sa za tento prenájom zaväzuje prostredníctvom správcu prenajímateľa uhrádzať prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním priestoru určeného na prechodné užívanie .
- 1.3 Správca prenajímateľa zabezpečuje pre prenajímateľa v súlade s § 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ako aj v súlade s platnou a účinnou zmluvou o výkone správy pre príslušný bytový dom, komplexnú správu bytového domu a výber nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním priestorov určených na prechodné užívanie, s čím nájomca podpisom tejto zmluvy bezvýhradne súhlasí.
- 1.4 Nájomca je oprávnený s priestorom určeným na prechodné užívanie užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu.
- 1.5 Predmet nájmu vrátane jeho príslušenstva správca prenajímateľa odovzdáva nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie, čo nájomca potvrdzuje svojím podpisom na tejto zmluve, taktiež sa zaväzuje, že ho v takomto stave bude udržiavať po celú dobu nájmu. O odovzdaní a prevzatí bytu spíše správca prenajímateľa a nájomca Zápisnica o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
- 1.6 Nájomca prehlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu, jeho príslušenstva, vedľajšími miestnosťami, spoločnými časťami a zariadeniami bytového domu oboznámil osobnou ohliadkou v prítomnosti zástupcu správcu prenajímateľa a že si ho v tomto stave aj prenajíma.



Článok 2
Popis predmetu užívania

- 2.1 Predmet nájmu pozostáva z 2 miestností, kúpeľne, WC a ďalších vedľajších miestností (predsieň).
- 2.2 Celková podlahová plocha predmetu nájmu je vo výmere 55,86 m² (vymedzene v pasporte , ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy)

Článok 3
Doba nájmu

- 3.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú, a to od 1. 10. 2023 do 30.9.2024.**
- 3.2 Po skončení doby nájmu sa nájomný vzťah môže predĺžiť s nájomcom o 3 mesiace, ak nájomca po dobu platnosti a účinnosti tejto zmluvy si riadne a včas plnil svoje povinnosti z nej vyplývajúce.

Článok 4
Nájomné a platobné podmienky

- 4.1 Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi prostredníctvom správcu prenajímateľa nájomné za predmet nájmu a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu .
- 4.2 Nájomné za predmet nájmu podľa tejto zmluvy a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú dohodnuté zmluvnými stranami v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, výške uvedenej v **Prílohe č. 1** (tzv. *Mesačný zálohový predpis platieb*) tejto zmluvy. Táto príloha sa upravuje spravidla k 01.07 príslušného kalendárneho roka, čo nájomca podpisom tejto zmluvy berie bez výhrad na vedomie. ***Príloha č. 1*** (tzv. *Mesačný zálohový predpis platieb*) je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 4.3 Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považujú najmä:
- a) dodávka médií (voda – vodné, stočné a zrážková voda), ktoré uhrádza nájomca správcovi prenajímateľa ako **zálohové platby**, vrátane manipulačných poplatkov,
 - b) ostatné náklady, ktoré uhrádza nájomca správcovi prenajímateľa ako **zálohové platby** (napr. čistenie komínov , deratizácia, vývoz fekálií).
- (ďalej v texte tiež ako „služby“ v príslušnom gramatickom tvare).



- 4.4 V cene nájmu a v cene úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu nie sú zahrnuté služby za odvoz smetí a poistenie zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu.
- 4.5 Úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude nájomca uhrádzať v súlade s **Prílohou č. 1** (tzv. *Mesačným zálohovým predpisom platieb*).
- 4.6 Nájomca sa zaväzuje znášať všetky nedoplatky, ktoré v prípade konečného vyúčtovania poskytovateľom daných služieb budú za obdobie prenájmu vyúčtované, a taktiež sa zaväzuje tieto nedoplatky uhradiť. V prípade, ak dôjde k preplatku za toto obdobie, správca prenajímateľa sa zaväzuje vzniknutý preplatok vrátiť nájomcovi.
- 4.7 Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi správcovi prenajímateľa príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú v predmete nájmu bývať.
- 4.8 Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, alebo úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, **má správca prenajímateľa právo jednostranne zmeniť výšku nájomného, ako aj výšku úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu**, a to hlavne z dôvodu vyplývajúceho z počtu osôb, zmeny právnych, alebo cenových predpisov, či zmeny v rozsahu poskytovaných služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, **s čím nájomca podpisom tejto zmluvy súhlasí.**
- 4.9 Výšku mesačného nájomného a výšku mesačných úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, správca prenajímateľa zmení v prípadoch uvedených v bode 4.8 tohto článku od prvého kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo správcovi prenajímateľa na vykonanie zmeny.
- 4.10 Nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú splatné vždy k 15-tému dňu príslušného kalendárneho mesiaca (napr. nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu za mesiac Január sú splatné do 15. januára).
- 4.11 Nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považujú za uhradené:
- dňom ich uhradenia v pokladni peňažného ústavu správcu prenajímateľa, alebo
 - pripísaním finančných prostriedkov na účet správcu prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- 4.12 V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, má prenajímateľ, prostredníctvom správcu prenajímateľa právo požadovať od nájomcu úrok z omeškania vo výške stanovenej platnými právnymi predpismi, a to za každý aj začatý deň omeškania.
- 4.13 Nájomca nie je oprávnený jednostranne započítavať pohľadávky akéhokoľvek druhu voči prenajímateľovi alebo správcovi prenajímateľa.



- 4.14 Nájomca sa zaväzuje oznámiť správcovi prenajímateľa do jedného mesiaca všetky skutočnosti rozhodné pre stanovenie zmeny výšky nájmu alebo úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, najmä zmenu počtu osôb užívajúcich predmet nájmu s nájomcom. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný správcovi prenajímateľa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 16,59 €, tým nie je dotknuté právo vymáhať nedoplatok za osobu, ktorá v tom čase užívala byt bez právneho titulu.
- 4.15 Zmluvné strany sa dohodli, že pri podpise tejto zmluvy nájomca uhradí zábezpeku vo výške dvojmesačného nájomného t. j. sumu 96,42 €. Táto zábezpeka bude použitá v prípade zániku tejto zmluvy, a to na úhradu neuhradeného nájomného, alebo neuhradených preddavkov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, prípadne ako úhrada za vzniknutý nedoplatok za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, alebo v prípade vzniku škody na predmete nájmu vo vlastníctve prenajímateľa ako jej náhrada, v opačnom prípade bude po skončení platnosti a účinnosti tejto zmluvy vrátená nájomcovi.

Článok 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prostredníctvom správcu prenajímateľa odovzdať nájomcovi predmet nájmu v užívaniaskopnom stave a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s jeho užívaním. Prílohou tejto zmluvy je zápisnica o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu nájomcovi s opísaním stavu predmetu nájmu pri jeho prevzatí.
- 5.2 Nájomca, ako aj osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti sú povinní riadne užívať predmet nájmu, spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj prijímať poskytovanie plnenia služieb súvisiacich s užívaním predmetu nájmu. Tiež sú povinní dodržiavať domový poriadok, s ktorým boli riadne oboznámení pri podpise tejto zmluvy. Zároveň sa zaväzujú vykonávať svoje práva tak, aby nerušili ostatných nájomcov.
- 5.3 Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy a údržbu predmetu nájmu v rozsahu čl. č. 13 bod 22 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta, taktiež sa zaväzuje uhrádzať takto vzniknuté náklady.
- 5.4 Pri porušení povinnosti nájomcu vykonávať drobné opravy a údržbu predmetu nájmu, môže prenajímateľ vykonať opravy a údržbu bytu na náklady nájomcu. Podmienkou je predchádzajúca písomná výzva s určením lehoty na odstránenie nedostatkov, adresovaná správcovi prenajímateľa, ktorý je povinný túto výzvu neodkladne postúpiť prenajímateľovi na ich odstránenie.
- 5.5 Nájomca nesmie vykonávať v predmete nájmu stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady.
- 5.6 Nájomca nesmie dať predmet nájmu do prenájmu tretej osobe bez predchádzajúceho



písomného súhlasu prenajímateľa.

- 5.7 Nájomca je povinný bezodkladne informovať správcu prenajímateľa o všetkých skutočnostiach, ktoré majú resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy, a to výlučne v písomnej forme.
- 5.8 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom tak, aby nebolo poškodené dobré meno, ani majetok prenajímateľa.
- 5.9 Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú na predmete nájmu zavinenú nájomcom, osobami žijúcimi s nájomcom v spoločnej domácnosti, tretími osobami vykonávajúcimi na základe žiadosti alebo osobitnej zmluvy s nájomcom, práce na prenajatej nehnuteľnosti, alebo akoukoľvek osobou zdržiavajúcou sa na predmete nájmu so súhlasom nájomcu.
- 5.10 Nájomca je povinný udržiavať na vlastné náklady predmet nájmu v čistote a poriadku. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať celoročnú údržbu prístupov priliehajúcich k predmetu nájmu.
- 5.11 Nájomca zodpovedá za zničenie, odcudzenie či akékoľvek iné znehodnotenie vecí, ktoré sa nachádzajú na predmete nájmu alebo tam budú vnesené.
- 5.12 Nájomca nesie priamu zodpovednosť voči tretím osobám za akékoľvek porušenie všeobecne záväzných predpisov, ktorého by sa svojím počínaním dopustil.
- 5.13 Žiadna zo zmluvných strán nie je zodpovedná za nesplnenie tejto zmluvy, pokiaľ je príčinou neplnenia vyššia moc, ako napr. zemetrasenie, povodeň, vojna, povstanie, teroristický útok, alebo iné príčiny, ktoré nepodliehajú kontrole a zodpovednosti postihnutej zmluvnej strany.
- 5.14 Zmluvné strany sú povinné v lehote do 7 dní oznámiť druhej strane prípadné zmeny svojich identifikačných údajov, v opačnom prípade sa má za to, že platia identifikačné údaje obsiahnuté v tejto zmluve.
- 5.15 V prípade, ak sa prenajímateľ stane osobitným príjemcom sociálnej dávky nájomcu, prenajímateľ je oprávnený sumu zo sociálnej dávky započítať na sumu splatného nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu v zmysle tejto zmluvy resp. započítať na iné splatné záväzky nájomcu voči správcovi prenajímateľa.



Článok 6
Ukončenie nájomného vzťahu

- 6.1 Nájom predmetu nájmu sa skončí dohodou prenajímateľa s nájomcom, ich výpoveďou nájomnej zmluvy, alebo uplynutím dohodnutej doby.
- 6.2 Nájomca môže dať výpoveď aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 2 - mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej doručení prenajímateľovi.
- 6.3 Prenajímateľ môže dať výpoveď aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 2 - mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej doručení prenajímateľovi.
- 6.4 Nájomcovi vzniká povinnosť po skončení nájmu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé upotrebenie podľa dĺžky doby nájmu a riadne plnenie údržby a opráv, ktoré musel vykonať na svoje náklady. O odovzdaní predmetu nájmu správcovi prenajímateľa sa spíše zápisnica, v ktorej sa uvedie stav predmetu nájmu v čase jeho odovzdania s uvedením väd, ktoré vznikli v dôsledku nadmerného opotrebenia predmetu nájmu a nedodržiavania povinnosti riadnej údržby a opravy predmetu nájmu .
- 6.5 Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie predmetu nájmu zlepšili.
- 6.6 Po skončení nájomného vzťahu založeného touto zmluvou, nemá nájomca právo na akúkoľvek náhradu investícií vnesených do predmetu nájmu.
- 6.7 Nájomca je uzrozumený a súhlasí s tým, že v prípade skončenia nájomného vzťahu, ak nevypratá predmet nájmu v lehote ustanovenej správcom prenajímateľa, urobí tak na jeho náklady prenajímateľ.
- 6.8 V prípade, že po ukončení nájmu nájomca nevypratá predmet nájmu, je oprávnený urobiť tak prenajímateľ s tým, že veci budú uložené u tretej osoby a prenajímateľ nebude zodpovedať za ich prípadné odcudzenie alebo poškodenie, čo berie nájomca na vedomie. Prenajímateľ bude mať právo na úhradu nákladov spojených s vypratáním a úhradu prípadného skladného.



Článok 7
Doručovanie písomností

- 7.1 Všetky písomnosti podľa tejto zmluvy sa považujú za doručené, pokiaľ boli prevzaté adresátom. Nájomca doručuje písomnosti správcovi prenajímateľa na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
- 7.2 Za doručené sa považujú aj písomnosti, ktoré boli odoslané na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, prípadne na inú adresu písomne oznámenú zmluvným stranám, avšak ich prevzatie bolo odmietnuté, alebo neboli prevzaté v odbernej lehote. V týchto prípadoch sa za deň doručenia považuje deň odmietnutia prevziať písomnosť, resp. 3. deň odo dňa uloženia zásielky na pošte, pokiaľ sa zásielka vrátila odosielateľovi s uvedením „v odbernej lehote nevyzdvihnuté“. Zmluvné strany sa dohodli, že doručovať sa bude vždy na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Ak ktorákoľvek zmluvná strana zmení svoje identifikačné údaje spôsobujúce zmarenie doručenia písomnej zásielky, je táto zmluvná strana povinná bezodkladne oznámiť zmenu údajov druhej zmluvnej strane. Ak nebola zmena oznámená, platia posledné známe údaje písomne oznámené.

Článok 8
Záverečné ustanovenia

- 8.1 Prenajímateľ je povinnou osobou podľa zákona č. 211/2000 Z. z., o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších zmien a doplnkov, ktorá je povinná zverejňovať informácie o všetkých uzatváraných zmluvách, vyžadovaných týmto zákonom, s výnimkami v ňom ustanovenými.
- 8.2. Táto zmluva ako aj všetky práva a povinnosti z nej vyplývajúce, týkajúce sa osobných údajov zmluvných strán sú spracovávané v súlade so zákonom č. 18/2018 o ochrane osobných údajov.

Zmenu osobných údajov je nájomca povinný bezodkladne oznámiť správcovi prenajímateľa.

- 8.3 Zmeny týkajúce sa tejto nájomnej zmluvy sa môžu vykonať len písomnými dodatkami k nej, ktoré musia byť podpísané poverenými zástupcami zmluvných strán.
- 8.4 Všetky otázky a vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka v znení jeho neskorších zmien a doplnkov.
- 8.5 Vypovedaním tejto zmluvy alebo jej zánikom nezanikajú práva na uspokojenie vzájomných pohľadávok, ktoré vznikli podľa tejto zmluvy.



- 8.6 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť po podpise zmluvy zmluvnými stranami a v zákonnej lehote po zverejnení zmluvy na určenom webovom sídle prenajímateľa. Na určenom webovom sídle ponechá prenajímateľ zmluvu minimálne do termínu splnenia záväzkov zmluvných strán.
- 8.7 Táto zmluva je spísaná v 3 vyhotoveniach, z ktorých každá strana obdrží 1 vyhotovenie.
- 8.8 V prípade nejasností ohľadom výkladu tejto zmluvy sa jej výklad riadi výkladom prenajímateľa.
- 8.9 Zmluvné strany prehlasujú, že osoby podpisujúce zmluvu sú k podpisu zmluvy oprávnené, že sa s jej obsahom oboznámili, že zneniu porozumeli, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode, že je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, a že nebola uzatvorená v tiesni, ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu ju zmluvné strany podpisujú.

Prílohy:

- Mesačný zálohový predpis platieb
- Pasport

V Moldave nad Bodvou, dňa2023

prenajímateľ:
Mesto Moldava nad Bodvou
JUDr. Ing. Slavomír Borovský - primátor

nájomca:
Imrich Fényeš

správca prenajímateľa:
Správa bytov Bodva s.r.o.
Tomáš Demko - konateľ