

**Nájomná zmluva**  
**č. NZ/066/2024**

**Článok I.**  
**Zmluvné strany**

**Vlastník a prenajímateľ:**

sídlo:  
mene prenajímateľa koná samostatne:  
IČO:  
DIČ:  
Bankové spojenie:  
(ďalej aj „prenajímateľ“)

**Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.**

Južné nábrežie č. 13, 042 19 Košice v  
Ing. Peter Miklovič – konateľ  
44 518 684  
2022722075  
SK72 0200 0000 0000 1850 7512 VÚB, a.s.

a

**nájomca:**

Meno a priezvisko: Tomáš Daduľák  
Bydlisko:  
Narodený:  
Kontakt:

(ďalej aj „nájomca“)

**Článok II.**  
**Predmet zmluvy a rozsah zmluvy**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi **byt č. 2** nachádzajúci sa v bytovom dome súp. č. 282, katastrálne územie Košice – Terasa, zapísanom na LV č. 13773 na ulici: Nešporova 14 na **prízemí**, pozostávajúci z kuchyne, jednej izby a príslušenstva.
2. Príslušenstvo bytu uvedeného v ods.1 tohto článku tvorí: kúpeľňa, WC a pivnica.
3. Opis stavu bytu je uvedený v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu.

**Článok III.**  
**Doba platnosti a zánik**

1. Byt uvedený v článku II. ods. 1 tejto zmluvy sa prenájima **na dobu určitú od 02.04.2024 do 31.12.2024.**
2. Po uplynutí doby nájmu sa zmluvné strany môžu dohodnúť na jeho predĺžení. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca ukončí pracovnoprávny vzťah u prenajímateľa pred uplynutím doby nájmu, nájom bytu sa ukončí dňom skončenia pracovnoprávneho vzťahu.
3. Nájomná zmluva zaniká:
  - uplynutím doby, na ktorú bola dohodnutá (resp. dňom skončenia pracovnoprávneho vzťahu nájomcu u prenajímateľa, ak tento deň predchádza dobe nájmu),
  - písomnou výpoveďou,
  - písomnou dohodou zmluvných strán.

4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca, v ktorom bola nájomcovi doručená.

#### Článok IV.

##### Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje odo dňa podpísania zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu platiť prenájomateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu v celkovej výške podľa mesačného zálohového predpisu, ktorý sa považuje za neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu (ďalej aj „zálohy za plnenia“) sa platia preddavkovo a podliehajú ročnému zúčtovaniu, ktoré prenájomateľ predloží nájomcovi do konca 5. kalendárneho mesiaca (31.5.) po ukončení zúčtovacieho kalendárneho roka, resp. po obdržaní ročného zúčtovania bytu od správcu bytového domu. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca v rámci úhrad za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu platí prenájomateľovi aj príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv a poplatok za správu vo výške stanovenej vlastníkom bytu správcom (resp. spoločenstvom) bytového domu Spoločenstvo vlastníkov bytov NT 29-37 v Košiciach v súvislosti s výkonom správy podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.
2. Nájomca je povinný nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu platiť mesačne vopred, najneskôr do 5. dňa v mesiaci, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý je nájomné splatné. Platbu za mesiac, v ktorom nájom vznikol a platbu za nasledujúci mesiac uhradí nájomca do 5 dní od účinnosti zmluvy. Pri prvej platbe za nájomné a plnenia spojené s užívaním bytu, nájomca uhradza nájomné a platby za plnenia spojené s užívaním bytu za aktuálny mesiac a mesiac nasledujúci, teda za 2 mesiace. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenájomateľovi **poplatok z omeškania** v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na § 4 Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z. z. v platnom znení.
3. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu (vrátane príspevkov do fondu prevádzky údržby a opráv a platieb za správu) určuje zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „správca domu“), v ktorom sa byt nachádza.
4. **Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného**, resp. úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu z nasledovných dôvodov:
  - a/ z dôvodu inflácie o hodnotu oficiálne štatisticky zistenej miery inflácie za predchádzajúci rok – platí pre nájomné
  - b/ z dôvodu, ak správca bytového domu alebo spoločenstvo vlastníkov bytov, v ktorom sa byt nachádza, zvýši mesačné zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu – platí pre úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.Nájomca sa zaväzuje platiť sumu uvedenú v takto upravenom mesačno zálohovom predpise odo dňa, ktorý je v ňom uvedený, ktorý nesmie predchádzať dňu jeho doručenia; inak je nájomca povinný platiť sumu podľa zvýšeného mesačného zálohového predpisu odo dňa jeho doručenia.
5. Zmluvu na dodávku elektriny a plynu uzavrie nájomca s dodávateľom elektriny a plynu samostatne.

## Článok V. Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Nájomca je povinný pri vyhotovení nájomnej zmluvy uviesť mená osôb a ich dátumy narodenia, ktoré tvoria spolu s nájomcom spoločnú domácnosť. Iného člena domácnosti môže nájomca prihlásiť do prenajatého bytu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bytu akékoľvek zmeny v počte osôb tvoriacich spoločnú domácnosť a zmeny rodinného stavu (sobáš, rozvod).
2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na tom, že nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za účelom zabezpečenia bytovej potreby výlučne len pre seba a členov jeho domácnosti. Nájomca bytu nie je oprávnený poskytnúť iným osobám užívanie bytu, ani krátkodobý pobyt v byte, ani prenechať byt do podnájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje bez výhrad sprístupniť nájomný byt za účelom vykonania technickej obhliadky bytu a deratizácie.
4. 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. Akékoľvek stavebné zmeny, ktoré sa nezhodujú so stavom predmetu nájmu v dobe jeho odovzdania nájomcovi, môže nájomca vykonať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Súhlas s prípadnými úpravami dáva prenajímateľ písomne na základe predchádzajúcej písomnej žiadosti nájomcu. Stavebné úpravy, resp. akékoľvek zmeny vykoná nájomca v súlade s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi na vlastné náklady, bez započítania vynaložených peňažných prostriedkov, a to aj v prípade ukončenia zmluvného vzťahu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade udelenia súhlasu prenajímateľa s úpravami predmetu nájmu udeleného na základe tejto nájomnej zmluvy vylučujú použitie ustanovenia § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vety poslednej.
5. Nájomca je povinný uhrádzať miestny poplatok za komunálny odpad na území mesta Košice podľa Všeobecne záväzného nariadenia č. 100 schváleného uznesením MZ v Košiciach č. 357/2007 o poplatku za komunálny odpad.
6. Nájomca je povinný starať sa o prenajatý majetok a bezodkladne informovať prenajímateľa o vzniku akejkoľvek škody vzniknutej na prenajatom majetku alebo spôsobenej inému vlastníkovi, resp. na spoločných priestoroch a zariadeniach bytového domu tak, aby prenajímateľ mohol včas uplatniť prípadnú poistnú udalosť.
7. Písomnosti vyplývajúce zo zmluvy, vrátane výpovede z nájmu bytu, sa doručujú na adresu bytu, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy. V prípade **akejkoľvek zmeny adresy** určenej na doručovanie písomností na základe zmluvy sa nájomca zaväzuje o zmene adresy **písomne informovať** prenajímateľa bytu. Za deň doručenia písomnosti sa pokladá aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo v ktorý bude zásielka doručovaná poštovým podnikom vrátená druhej strane s poznámkou "nevyzdvihnutá v odbernej lehote" alebo "adresát sa odsťahoval", "adresát je neznámy" alebo iná poznámka podobného významu.
8. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca po skončení doby nájmu predmetný byt nevyprace a neodovzdá najneskôr deň po uplynutí doby nájmu prenajímateľovi bytu, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu za každý deň neoprávneného užívania bytu bez platnej nájomnej zmluvy zaplatiť na účet prenajímateľa zmluvnú pokutu vo výške **10 €**.
10. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v ustanoveniach § 687 – 695 Občianskeho zákonníka.

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

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv (CRZ).
2. Všetky zmeny a doplnenia tejto zmluvy sa uskutočnia formou písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných zmluvnými stranami tejto dohody.
3. V prípade, ak dôjde k faktickému plneniu z nájomnej zmluvy pred jej účinnosťou, prijaté plnenia sa priamo započítajú oproti právam z titulu bezdôvodného obohatenia v zásade tak, akoby bola nájomná zmluva účinná už v dobe faktického plnenia predmetu tejto zmluvy, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. V prípade, že je alebo ak sa stane niektoré ustanovenie tejto nájomnej zmluvy neplatné, zostávajú ostatné ustanovenia tejto zmluvy platné a účinné. Miesto neplatného ustanovenia sa použijú ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúce otázku vzájomného vzťahu zmluvných strán. Zmluvné strany sa potom zaväzujú upraviť svoj vzťah prijatím iného ustanovenia, ktoré svojím obsahom a povahou najlepšie zodpovedá zámeru neplatného ustanovenia.
5. Zmluvné strany sú povinné dodržiavať príslušné ustanovenia Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracovaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákona NR SR č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov. Nájomca podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že bol oboznámený s informáciou podľa čl. 13 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracovaní osobných údajov zverejnenými na webovom sídle Bytového podniku mesta Košice, s. r. o. [www.bpmk.sk](http://www.bpmk.sk).
6. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých dve sú určené pre prenajímateľa a jeden rovnopis je určený pre nájomcu.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oboznámené s obsahom tejto zmluvy pred jej podpísaním a že táto zmluva je uzatvorená po vzájomnej dohode, slobodne a vážne, zrozumiteľne a určito, a taktiež nie v omyle, na dôkaz čoho ju vlastnoručne podpisujú.

V Košiciach, dňa .....

V Košiciach, dňa .....

Prenajímateľ:

Nájomca:

-----  
Ing. Peter Miklovič  
konateľ – riaditeľ spoločnosti

-----  
Tomáš Dadulák