

ZMLUVA O NÁJME BYTU
č. NZ/K03/001/2025

Článok 1
ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: **Mestská časť Košice-Luník IX**
štatutárny orgán: PhDr. Marcel Šaňa, starosta
adresa: Krčméryho 2, 040 11 Košice
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK31 0200 0001 2300 1502 3512
IČO: 00691119

(ďalej aj „prenajímateľ“)

a

Nájomca 1: **Ferko Róbert, dátum** [redacted]
Nájomca 2: **Ferková Františka, rod. Kroková, dátum** [redacted]
trvale bytom: Košice, Krčméryho 1028/3
počet členov domácnosti: 2
(ďalej aj „nájomca“)

Článok 2
PREDMET ZMLUVY

- 1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi kompenzačný byt v Košiciach na ulici **Krčméryho 3, súp.číslo 1028, č. bytu 5, na 3. poschodí**, pozostávajúci z kuchyne, štyroch izieb a príslušenstva.
- 2) Príslušenstvo bytu uvedeného v ods. 1 tohto článku tvorí: *kúpeľňa, WC*.
- 3) Vlastníkom bytu je Mesto Košice. Prenajímateľ je oprávnený byt uvedený v ods. 1 na základe Zmluvy o zverení majetku mesta do správy č. 2024002457 z 30. 8. 2024 (ďalej len „zmluva o zverení majetku“) prenechať do prenájmu tretím osobám.

Článok 3
DOBA PLATNOSTI

Byt uvedený v článku 2 ods. 1 tejto zmluvy sa prenájma na dobu určitú: od 01.02.2025 do 30.04.2025.

Článok 4
POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

- 1) Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu na účet IBAN: **SK31 0200 0001 2300 1502 3512** pod variabilným symbol číslo **1361030505**, alebo v hotovosti do poklade prenajímateľa. Nájomné a úhrady za služby ku dňu uzatvorenia zmluvy sú určené vždy podľa aktuálneho predpisu mesačných záloh, ktorý je prílohou tejto zmluvy. V prípade, ak počas trvania doby platnosti zmluvy bude vydaný nový predpis mesačných záloh, predchádzajúci predpis mesačných záloh bude nahradený novým. Zálohy za služby spojené s užívaním bytu sa platia preddavkovo a podliehajú ročnému zúčtovaniu.

- 2) Nájomca je povinný platiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu mesačne pozadu do 5.dňa nasledujúceho mesiaca.
- 3) Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej 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.
- 4) Nájomca bytu nie je oprávnený prenechať byt do podnájmu tretím osobám.
- 5) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bytu je oprávnený kontrolovať stav predmetu nájmu a jeho časti, ako aj dodržiavanie zmluvy a povinnosti nájomcu. Nájomca sa zaväzuje za týmto účelom umožniť prenajímateľovi bytu vykonať prehliadku bytu.
- 6) Nájomca sa zaväzuje bez výhrad sprístupniť nájomný byt za účelom vykonania technickej obhliadky bytu a deratizácie.
- 7) 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 je oprávnený vykonávať stavebné úpravy resp. iné zmeny v byte len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 8) Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s technickým stavom bytu, tento mu je dobre známy a v takomto stave ho prijíma do nájmu.
- 9) Nájomca berie na vedomie, že prenajímaný byt je napojený na diaľkovo ovládaný systém elektrickej energie. Odber elektrickej energie v prenajatom byte zabezpečuje a umožňuje nájomcovi prenajímateľ po zaplatení ceny za odber el. energie a nájomného.
- 10) Nájomca berie na vedomie, že v byte je zabezpečená dodávka studenej vody a sú vytvorené podmienky pre ohrev teplej vody prostredníctvom elektrického ohrievača vody.
- 11) Nájomca je povinný uhrádzať miestny poplatok za komunálny odpad správcovi dane (mesto Košice) ako aj za osoby žijúce v byte v spoločnej domácnosti s nájomcom. V prípade zvýšeného počtu osôb je povinný do 30 dní od uzatvorenia tejto zmluvy oznámiť správcovi dane vznik poplatkovej povinnosti k miestnej dani z komunálneho odpadu. Rovnako postupuje pri narodení ďalšieho člena domácnosti.

Článok 5 SKONČENIE NÁJMU

- 1) Nájomná zmluva zaniká:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bola dohodnutá,
 - b) písomnou výpoveďou,
 - c) písomnou dohodou zmluvných strán, ku ktorémukoľvek dňu.
- 2) 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. Rovnaká výpovedná lehota platí pre výpoveď zo strany nájomcu. V zmysle ust. § 710 ods. 3 poslednej vety Občianskeho zákonníka sa na doručovanie písomnej výpovede z nájmu bytu primerane použijú ustanovenia § 106 a § 112 Civilného sporového poriadku.
- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti vyplývajúce zo zmluvy, vrátane výpovede z nájmu bytu, sa doručujú na adresu bytu, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy. V prípade odovzdania (opustenia) bytu sa písomnosti vyplývajúce zo zmluvy doručujú na adresu, v ktorej je nájomca evidovaný v registri obyvateľov (trvalého pobytu). 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.

- 4) Písomnou dohodou zmluvných strán možno nájomnú zmluvu ukončiť ku ktorémukoľvek dňu.

Článok 6 OSOBITNÉ USTANOVENIA

- 1) Byt, ktorý sa nájomcovi prenájima, je bytom zvereným do správy prenajímateľovi. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ v zmysle zmluvy o zverení majetku vypracuje vlastné kritéria a podmienky pridelenia bytov.
- 2) Nájomná zmluva je vyhotovená z dôvodu uplynutia doby nájmu stanovenej v predchádzajúcej nájomnej zmluve.

Článok 7 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1) Zmeny a dodatky k tejto nájomnej zmluve musia 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) V prípade, ak dôjde k faktickému plneniu z nájomnej zmluvy pred jej podpisom obidvomi zmluvnými stranami alebo 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 spracúvaní 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 informáciami podľa článku 13 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb.
- 6) Nájomná zmluva sa vyhotovuje v troch exemplároch, pričom jeden exemplár obdrží nájomca a dva exempláre prenajímateľ.
- 7) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv (CRZ).

28. 01. 2025

V Košiciach, dňa 15.01.2025

prenajímateľ

PhDr. Marcel Šaňa

starosta Mestskej časti Košice – Luník IX



V Košiciach, dňa

nájomca 1

nájomca 2