ZMLUVA O NÁJME SOCIÁLNEHO BYTU č. **NZ/K13/023/2026**

článok 1
ZMLUVNÉ STRANY

Vlastník, prenajímateľ a správca: Mestská časť Košice - Luník IX, Krčméryho 2, 040 11 Košice,
zastúpený: PhDr. Marcel Šaňa, starosta mestskej časti
a
Nájomca: **Nikola Balogová,** rod. Balogová, nar. [redacted]
trvale bytom: Herlianska 990/83, Košice
počet členov domácnosti: 1

článok 2
PREDMET ZMLUVY

1) **Prenajímateľ prenecháva nájomcovi sociálny** byt v Košiciach na ulici **Krčméryho č. domu 13 , súp.č. 1031, č. bytu 2, na 1. poschodí**, pozostávajúci z kuchyne, **1 izby a príslušenstva.**
2) **Príslušenstvo bytu uvedeného v odst. 1 tohto ust. tvorí:** *kúpeľňa, WC.*
3) Opis stavu bytu je uvedený v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu.

článok 3
DOBA PLATNOSTI

Byt uvedený v článku 2 odst. 1 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú: **od 01.11.2026 do 30.04.2027**

článok 4
POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

1) Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej výške podľa mesačného zálohového predpisu, ktorý sa považuje za súčasť tejto zmluvy. 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 najneskôr do 20.dňa mesiaca do pokladne Mestskej časti Košice - Luník IX (ďalej len "správca bytu").
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) Evidenčný list vyhotovuje správca bytu a je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy. Nájomca je povinný oznámiť správcovi bytu zmeny v členoch domácnosti uvedených v evidenčnom liste. Ďalšej osobe môže byť umožnené užívanie bytu len s predchádzajúcim písomným súhlasom správcu.
5) Nájomca bytu nie je oprávnený poskytnúť iným osobám užívanie bytu, ani krátkodobý pobyt v byte.
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 berie na vedomie, že v prenajatom byte sa nemôžu chovať zvieratá (pes, mačka). Táto podmienka sa nevzťahuje na vodiaceho psa zdravotne postihnutého občana. Výnimky v odôvodnených prípadoch povoľuje správca bytu.
9) Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s technickým stavom bytu, tento mu je dobre známy a v takomto stave ho prijíma do nájmu. Na základe dohody s prenajímateľom nájomca súhlasí s tým a vyhlasuje, že prenajímaný byt uvedie do užívania schopného stavu (ak je to potrebné) na vlastné náklady, a zároveň ho bude na vlastné náklady udržiavať v užívania schopnom stave, čím sa vylučuje použitie ustanovenia § 687 Občianskeho zákonníka.
10) V súlade s bodom 9) článku 4 zmluvy sanitárne zariadenie bytu – najmä záchodovú misu, umývadlo, batérie a drez je nájomca povinný v prípade ich poškodenia, zničenia alebo odcudzenia zabezpečiť na vlastné náklady do 10 dní od ich zničenia, poškodenia alebo odcudzenia, v opačnom prípade ich na náklady nájomcu zabezpečí správca.
11) Nájomca berie na vedomie, že prenajímaný byt je napojený na diaľkovo ovládaný systém elektrickej energie, ktorý pre správcu na základe osobitného zmluvného vzťahu zabezpečuje Bytový podnik Mesta Košice s.r.o. (ďalej iba BPMK). Odber elektrickej energie v prenajatom byte zabezpečuje a umožňuje nájomcovi správca po zaplatení ceny za odber el.energie a nájomného. Výber preddavkov za odber elektrickej energie od užívateľov bytov zabezpečuje BPMK.
    Nájomcovi sa zakazuje v byte používať na varenie a na vykurovanie bytu iné ako elektrické zariadenia, resp. zariadenia napájané z elektrickej siete. Nájomcovi sa zakazuje používať akékoľvek pece, resp. iné zariadenia na vykurovanie tuhým palivom (drevom a pod.), rôzne plynové zariadenia a pod. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za porušenie ustanovení nájomnej zmluvy a za ohrozenie bezpečnosti v dome a nájomný vzťah s nájomcom môže byť ukončený výpoveďou.
12) Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že prístup k vode má zabezpečený vnútorným rozvodom bytového domu meraným predplatným vodomerom v byte. V prenajímanom byte sú vytvorené podmienky pre ohrev teplej

vody. Nájomcovi sa zakazuje používať na ohrev teplej vody iné ako elektrické zariadenie, resp. zariadenie napájané z elektrickej siete. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za porušenie ustanovení nájomnej zmluvy a za ohrozenie bezpečnosti v dome a nájomný vzťah s nájomcom môže byť ukončený výpoveďou.

13) Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že v prípade ak BPMK eviduje voči nájomcovi, resp. užívateľovi bytu pohľadávky v súvislosti s užívaním buď aktuálne užívaného, resp. iných bytov vo vlastníctve mesta Košice (ďalej aj „staré dlhy"), je povinný pristúpiť k uzatvoreniu dohody o vysporiadaní dlhu, resp. je povinný v súlade s uzatvorenými dohodami splácať staré dlhy. V prípade, ak nájomca nebude plniť, túto povinnosť podľa pravidiel určených osobitnou zmluvou medzi správcom a BPMK aspoň vo výške 50%, správca ukončí nájomný vzťah s nájomcom a bude to dôvodom pre neuzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Zároveň, ak správcovi vzniknú neplnením tejto povinnosti nájomcu mimoriadne výdavky vo forme pokút, nájomca je povinný tieto náklady uhradiť správcovi.

14) Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že v prípade nesplácania starých dlhov aspoň vo výške 50 % podľa pravidiel určených osobitnou zmluvou medzi správcom a BPMK, BPMK týmto užívateľom neumožní odber elektrickej energie.

článok 5: SKONČENIE NÁJMU

1) Nájomná zmluva zaniká: uplynutím doby, na ktorú bola dohodnutá, písomnou výpoveďou, písomnou dohodou zmluvných strán.
2) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 odst. 1 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca, v ktorom bola nájomcovi doručená. 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) Pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú nemá nájomca právo na bytovú náhradu.
5) Písomnou dohodou zmluvných strán možno nájomnú zmluvu ukončiť ku ktorémukoľvek dňu.
6) V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
7) Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca po skončení doby nájmu predmetný byt nevyprace a neodovzdá najneskôr deň po uplynutí doby nájmu správcovi bytu, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu za každý deň neoprávneného užívania bytu bez platnej nájomnej zmluvy zaplatiť na účet správcu bytu zmluvnú pokutu vo výške **6 €**. Uvedené neplatí pre prípad uzavretia ďalšej nájomnej zmluvy.
8) Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že ak nastane stav uvedený v ods.7 tohto článku a nájomca užívaný byt bez platnej nájomnej zmluvy u určenej lehote neodovzdá, správca je oprávnený podať vyprataciu žalobu na príslušný súd. Nájomca bude povinný uhradiť všetky náklady spojené s týmto úkonom (náklady na právne úkony, súdne poplatky a pod.).

článok 6: 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) 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 pri spracúvaní osobných údajov zverejnenými na webovom sídle Mestskej časti Košice - Luník IX www.mclunik9.sk
4) Nájomná zmluva sa vyhotovuje v dvoch exemplároch, pričom jeden exemplár obdrží nájomca, a jeden exemplár správca bytu.
5) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

V Košiciach, dňa 06.10.2026

[redacted]

vlastník - prenajímateľ - správca
PhDr. Marcel Šaňa
starosta mestskej časti

Mestská časť Košice-Luník IX

V Košiciach, dňa 03. 11. 2026

[redacted]

nájomca