ZMLUVA O NÁJME BYTU
č. NZ/P03/007/2026

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:	SK91 0200 0000 0000 1502 3512
	IČO:	00691119

(ďalej aj „prenajímateľ")

a

Nájomca 1:	**Budaiová Brigita, rodená Kroková**
dátum narodenia:	
trvale bytom:	Košice, Podjavorinskej 1513/3
Nájomca 2:	**Budai Roman**
dátum narodenia:	
trvale bytom:	Košice, [illegible]
počet členov domácnosti:	6

(ďalej aj „nájomca")

Článok 2
PREDMET ZMLUVY

1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt v Košiciach na ulici **Podjavorinskej 3, súpisné číslo 1513, č. bytu 07,** na **3. poschodí**, pozostávajúci z kuchyne, jednej izby a príslušenstva; celková rozloha (plocha) bytu je 48,35 m2.
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 prenajíma na dobu určitú: **od 01.11.2026 do 30.04.2027 .**

Článok 4
POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

1) **Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu sú stanovené vo výške 78,00 € / mesačne (slovom sedemdesiatosem EUR / mesačne).** Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu na účet mestskej časti **SK31 0200 0001 2300 1502 3512**, pod variabilným symbolom č. **1863030705**, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

Nájomné a úhrady za služby ku dňu uzatvorenia zmluvy sú určené vždy podľa aktuálneho predpisu mesačných záloh. 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 najneskôr do posledného dňa aktuálneho 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 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. Úhrada za odber vody je účtovaná paušálnym poplatkom podľa počtu členov domácnosti a meranie spotreby vody je zabezpečené spoločným meradlom pre bytový dom.
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 zmeny počtu členov domácnosti (osôb) ako aj narodením alebo úmrtím člena domácnosti, je nájomca povinný do 30 dní oznámiť túto skutočnosť správcovi dane pre účely poplatkovej povinnosti k miestnej dani z komunálneho odpadu.)
12) Evidenčný list vyhotovuje správca bytu. 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.

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.
5) Pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú nemá nájomca právo na bytovú náhradu.
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, je nájomca oprávnený požadovať od nájomcu za každý deň neoprávneného užívania bytu bez platnej nájomnej zmluvy zaplatiť na účet správcu zmluvnú pokutu vo výške 6 €. Uvedené neplatí pre prípad uzavretia ďalšej nájomnej zmluvy.

Článok 6
OSOBITNÉ USTANOVENIA

1) Byt, ktorý sa nájomcovi prenajíma, je bytom zvereným do správy prenajímateľovi. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ v zmysle zmluvy o zverení majetku vypracuje vlastné kritériá a podmienky prideľovania bytov.
2) Nájomná zmluva je vyhotovená z dôvodu uplynutia doby nájmu stanovenej v predchádzajúcej nájomnej zmluve.
3) Nevyhnutnou podmienkou pre vydanie novej nájomnej zmluvy po uplynutí doby nájmu stanovenej v predchádzajúcej nájomnej zmluve je, aby si nájomca ako aj osoby žijúce s nájomcom počas trvania nájomného vzťahu stanovenej v predchádzajúcej nájomnej zmluve okrem splnenia ostatných podmienok v zmysle predpisov prenajímateľa týkajúcich sa prenajímania bytov, splnili povinnosť špecifikovanú v čl. 4 odsek 11 tejto nájomnej zmluvy.

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).

V Košiciach, dňa 28.10.2026

[redacted]

---

prenajímateľ
PhDr. Marcel Šaňa
Starosta Mestskej časti Košice, Luník IX

04. 11. 2026

V Košiciach, dňa .....

[redacted]

---

nájomca 1

[redacted]

---

nájomca 2

Mestská časť Košice-Luník IX 3