2025003815

ZMLUVA O NÁJME BYTU PRE DÔCHODCOV
č. NZ/184/2025/D

Článok 1
ZMLUVNÉ STRANY

Vlastník a prenajímateľ:	**Mesto Košice**
Sídlo:	Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice
IČO:	00 691 135
Konajúce:	Ing. Jaroslav Polaček, DPA, primátor
(ďalej aj „prenajímateľ")	
a	
Nájomca:	**Rešatko Norbert,**
trvale bytom:	
počet členov domácnosti:	
(ďalej aj „nájomca")	

Článok 2
PREDMET A ROZSAH ZMLUVY

1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt pre dôchodcov v Košiciach na ulici **Južná trieda 2300/25, č. bytu 35,** na 3. poschodí, pozostávajúci z kuchyne, 1 izby a príslušenstva.
2) Príslušenstvo bytu uvedeného v ods. 1 tohto článku tvorí: kúpeľňa, WC a pivnica.
3) Opis stavu bytu a opis príslušenstva bytu je uvedený v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu.

Článok 3
DOBA PLATNOSTI

Byt uvedený v článku 2 ods. 1 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú: **6 mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.**

Článok 4
POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

1) Výška nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je uvedená v mesačnom zálohovom predpise vystavenom Bytovým podnikom mesta Košice, s. r. o. (ďalej len „správca bytu"). Nájomné je určené vo výške **75,79 €** a úhrady za služby ku dňu uzatvorenia zmluvy sú vo výške **84,21 €**. Zálohy za služby spojené s užívaním bytu sa platia preddavkovo a podliehajú ročnému zúčtovaniu.
2) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrady za predmet nájmu sa môžu zvýšiť:
   a) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu v nej uvedenom, inak ku dňu jej účinnosti,
   b) jednostranným zvýšením úhrady za služby poskytované s užívaním bytu zo strany prenajímateľa z dôvodu zvýšenia cien dodávaných plnení / služieb spojených s užívaním bytu (a to aj spätne [napr. v prípade oneskoreného vyúčtovania nedoplatku zo strany ich dodávateľa]), pričom za takýto dôvod sa považuje nielen priame zvýšenie ceny alebo záloh, ale aj ich nepriame zvýšenie, napr. z dôvodu zmeny výpočtových základov (napr. pri zmene počtu osôb užívajúcich príslušný byt a pod.)
   c) jednostranným zvýšením nájomného zo strany prenajímateľa, ak sa Uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach zmení jeho výška, resp. sa zmenia/zrušia právne

predpisy upravujúce regulované ceny nájmu bytov.

3) V prípade zmeny výšky mesačného zálohového predpisu vyhotoví správca bytu nový mesačný zálohový predpis, ktorý je účinný dňom, ktorý je v ňom uvedený (ak tento deň predchádza dňu jeho doručenia, je účinný dňom jeho doručenia). Zmluvné strany sa dohodli, že zmeny mesačných zálohových predpisov sa vykonávajú jednostranne bez potreby uzatvárania samostatného dodatku k tejto zmluve.
4) Nájomca je povinný platiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu mesačne pozadu do 5.dňa nasledujúceho mesiaca, a to správcovi bytu.
5) 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.
6) Evidenčný list vyhotovuje správca bytu na základe rozhodnutia prenajímateľa. 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 prenajímateľa.
7) Nájomca bytu nie je oprávnený prenechať byt do podnájmu tretím osobám, ani poskytnúť iným osobám užívanie bytu, ani krátkodobý pobyt v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8) Nájomca nesmie v byte vykonávať ani umožniť inej osobe vykonávanie podnikateľskej činnosti, ani zriadiť, či umiestniť v nich sídlo alebo miesto podnikania.
9) Nájomca sa zaväzuje bez výhrad sprístupniť nájomný byt za účelom vykonania technickej obhliadky bytu a deratizácie.
10) Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonávať:
    a) drobné opravy v byte súvisiace s užívaním bytu a náklady spojené s bežnou údržbou v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.,
    b) obvykle udržiavacie práce,
    c) hygienickú maľbu alebo maliarske práce, ak je to potrebné.
11) Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy resp. iné zmeny v byte len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
12) Zmluvu na dodávku elektriny a plynu uzatvára nájomca vo svojom mene.
13) 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.
14) Nájomca a členovia jeho domácnosti sú povinní dodržiavať domový poriadok.
15) Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil s technickým stavom bytu, tento mu je dobre známy a v takomto stave ho prijíma do nájmu.
16) Nájomca ako aj osoby žijúce v byte s nájomcom na základe súhlasu prenajímateľa sú povinní uhrádzať miestny poplatok za komunálny odpad príslušnému správcovi dane (mesto Košice). V prípade, ak nie sú poplatníkmi komunálneho odpadu v meste Košice, sú povinní do 30 dní od uzatvorenia tejto zmluvy oznámiť správcovi dane vznik poplatkovej povinnosti k miestnej dani z komunálneho odpadu.
17) Prenajímateľ nezodpovedá za vlastné vybavenie nájomcu nachádzajúce sa v predmete nájmu.
18) Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou a všeobecne platnými právnymi predpismi, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.
19) Nájomca je povinný poistiť byt počas jeho užívania voči škodám, ktoré môžu v byte vzniknúť.
20) Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v § 687 - 719 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na zákon č. 189/1992 Zb. v aktuálnom znení.

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. V prípade podania výpovede zo strany nájomcu je výpovedná lehota trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca, v ktorom bola doručená prenajímateľovi. 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 10 €. Uvedené neplatí pre prípad uzavretia ďalšej nájomnej zmluvy.

Článok 6
PROTIKORUPČNÁ DOLOŽKA

V súvislosti s uzavretím zmluvy a plnení záväzkov na základe tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje, že:

a) sa zdrží akejkoľvek činnosti, ktorá má povahu korupcie alebo korupčného správania, alebo poskytovania darov ktorémukoľvek zamestnancovi alebo štatutárnemu orgánu prenajímateľa, alebo poslancovi Mestského zastupiteľstva v Košiciach alebo im spriazneným osobám, alebo osobe konajúcej v mene prenajímateľa, s cieľom urýchliť bežné činnosti prenajímateľa alebo dojednať výhody pre seba alebo inú osobu, ktorá sa podieľa na uzavretí alebo realizácii tejto zmluvy,
b) v prípade, keď ho prenajímateľ upozorní, že má dôvodné podozrenie o porušení ktoréhokoľvek ustanovenia tejto doložky, je nájomca povinný poskytnúť potrebnú súčinnosť pri objasňovaní podozrenia, vrátane všetkých potrebných dokumentov. Prenajímateľ môže prijať potrebné opatrenia na ochranu svojho dobrého mena. Neposkytnutie súčinnosti na odstránenie tohto dôvodného podozrenia je dôvodom na odstúpenie prenajímateľa od zmluvy,

c) v prípade dôvodného podozrenia, že sa nájomca priamo alebo cez sprostredkovateľa podieľal na korupcii alebo korupčnom správaní alebo inej protizákonnej činnosti v súvislosti s uzavretím alebo plnením tejto zmluvy alebo prisľúbil, ponúkol alebo poskytol dar alebo inú nenáležitú výhodu, v očakávaní výhody pri získavaní, zachovávaní či realizácii zmluvných vzťahov s prenajímateľom, zmluvná strana bezodkladne oznámi túto skutočnosť príslušnému orgánu, alebo v prípade pochybnosti o okolnostiach takéhoto dôvodného podozrenia túto skutočnosť oznámi na e-mailovú adresu obcianskalinka@kosice.sk,

d) v prípade, keď sa preukáže, že nájomca sa priamo alebo cez sprostredkovateľa podieľal na korupcii alebo inej protizákonnej činnosti v súvislosti s uzavretím alebo plnením tejto zmluvy, prenajímateľ je oprávnený aj bez predchádzajúceho upozornenia odstúpiť od zmluvy bez toho, aby nájomcovi vznikol akýkoľvek nárok zo zodpovednosti za odstúpenie prenajímateľa od tejto zmluvy, ak nebolo dohodnuté inak. Nájomca sa zaväzuje, že ak sa preukáže jeho porušenie ustanovení tejto doložky, odškodní prenajímateľa v maximálnom možnom rozsahu alebo nahradí náklady vzniknuté v súvislosti s porušením tejto protikorupčnej doložky.

Vysvetlenie pojmov:

a) korupciou ponúkanie, sľubovanie, poskytnutie, prijatie alebo požadovanie neoprávnenej výhody akejkoľvek majetkovej alebo nemajetkovej hodnoty, konania alebo zdržanie sa konania, priamo alebo cez sprostredkovateľa, v súvislosti s obstarávaním veci všeobecného záujmu alebo v rozpore s platnými právnymi predpismi, ako aj úplatok alebo odmena pre osobu za to, aby konala alebo sa zdržala konania v súvislosti s plnením svojich povinností, výkonom právomocí, povolania alebo funkcie. Pod pojmom korupcia sa rozumie aj zneužitie moci alebo postavenia vo vlastný prospech alebo prospech iných osôb;

b) korupčným správaním konanie poškodzujúce verejný záujem, najmä zneužívanie moci, právomoci, vplyvu či postavenia, navádzanie na takéto zneužitie, klientelizmus, rodinkárstvo, protekcionárstvo, vydieranie, uprednostňovanie osobného záujmu pred verejným záujmom pri plnení služobných alebo pracovných úloh, poskytovanie a prijímanie nenáležitých výhod bez oprávneného nároku na poskytnutie protislužby (tzv. prikrmovanie), sprenevera verejných zdrojov, prejavy, o ktorých je možné odôvodnene predpokladať, že osoba dáva najavo svoj úmysel byť účastníkom korupčného vzťahu;

Článok 7
OSOBITNÉ USTANOVENIA

1) Byt, špecifikovaný v čl. 2 ods. 1 tejto zmluvy, je bytom v dome osobitného určenia, ktorý je svojím stavebným usporiadaním, umiestnením, vybavením a spôsobom užívania určený na to, aby v ňom býval vymedzený okruh osôb.
2) Nájomcom bytu pre dôchodcov môže byť iba osoba, ktorá spĺňa predpoklady vyplývajúce zo Všeobecne záväzného nariadenia mesta Košice č. 194/2018 Pravidlá prenajímania bytov pre osobitné sociálne skupiny obyvateľov mesta Košice (ďalej len "Pravidlá prenajímania sociálnych bytov"). Byt pre dôchodcov nemôže užívať osoba, ktorá sa stará o maloleté dieťa.
3) V zmysle § 709 Občianskeho zákonníka sa na nájomný vzťah upravený touto zmluvou nevzťahujú ustanovenia § 703 až § 708 Občianskeho zákonníka.
4) Nájomná zmluva je vyhotovená na základe rozhodnutia prenajímateľa o pridelení bytu MK/A/2025/01502 zo dňa 20. 10. 2025 – pridelenie 1 – izbového bytu pre dôchodcov.
5) Nájomcovi môže byť predĺžená doba nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy v prípade, ak si nájomca ako aj osoby žijúce s nájomcom počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy okrem splnenia ostatných podmienok predĺženia doby nájmu v zmysle všeobecne záväzných nariadení prenajímateľa týkajúcich sa prenajímania sociálnych bytov, splnili povinnosť

špecifikovanú v čl. 4 ods. 16 tejto zmluvy.

Článok 8
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, ako vyplýva z neskorších zmien, doplnení a úprav.
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 do uplynutia doby nájmu uvedenej v čl. 3 tejto zmluvy nedôjde k jej predlženiu a nájomca byt naďalej užíva, nájomca je povinný mesačne uhrádzať prenajímateľovi úhradu za užívanie bytu z titulu bezdôvodného obohatenia vo výške zodpovedajúcej aktuálnemu nájomnému a úhrade za služby spojené s užívaním bytu, najneskôr do 5. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, a to až do vzniku nájmu na základe nájomnej zmluvy alebo do odovzdania bytu správcovi bytu.
5) 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.
6) 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 mesta Košice www.kosice.sk.
7) Nájomná zmluva sa vyhotovuje v piatich exemplároch, pričom jeden exemplár obdrží nájomca a po dva exempláre prenajímateľ a správca bytu.
8) 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 02-12-2025

V Košiciach, dňa 29-10-2025

Mesto Košice
Ing. Jaroslav Polaček, DPA
primátor

nájomca