

ZMLUVA O NÁJME BYTU
č. NZ/089/2026

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

Zastúpený: Mgr. Luciou Gurbaľovou, MBA, námestníčkou primátora

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Bc. Buriková Katarína**

(ďalej len „nájomca“)

Článok 2
PREDMET ZMLUVY

- 1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt v Košiciach, nachádzajúci na ulici _____, pozostávajúci z kuchyne, 2 izieb a príslušenstva.
- 2) Príslušenstvo bytu uvedeného v odst. 1 tohto ust. tvorí: *kúpeľňa, WC*.
- 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 odst. 1 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú: **od 01.09.2026 do 31.08.2029.**

Článok 4
POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

- 1) Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Ich výška bude uvedená v mesačnom zálohovom predpise vystavenom Bytovým podnikom mesta Košice, s.r.o. (ďalej len „správca bytu“). Nájomné je určené vo výške **113,47 €** a úhrady za služby ku dňu uzatvorenia zmluvy sú vo výške **129,35 €**. 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 jeho rozhodnutím zmení výška nájomného, 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) 5) Nájomca je povinný platiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu mesačne pozadu do 5.dňa nasledujúceho mesiaca, a to Bytovému podniku mesta Košice, s.r.o. .
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) Nájomca nesmie v byte vykonávať ani umožniť inej osobe vykonávanie podnikateľskej činnosti, ani zriadiť, či umiestniť v nich sídlo alebo miesto podnikania.
- 8) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ alebo správca 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 alebo správcovi bytu vykonať prehliadku bytu.
- 9) 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.
- 10) Zmluvu na dodávku elektriny a plynu uzatvára nájomca a dodávateľ elektriny a plynu vo svojom mene.
- 11) 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.
- 12) Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil s technickým stavom bytu, tento mu je dobre známy a v takomto stave ho prijíma do nájmu.
- 13) Nájomca ako aj osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti sú povinní uhrádzať miestny poplatok za komunálny odpad správcovi dane (mesto Košice). V prípade, zvýšeného počtu osôb je nájomca povinný do 30 dní oznámiť správcovi dane vznik poplatkovej povinnosti k miestnej dani z komunálneho odpadu. Rovnako postupuje pri narodení ďalšieho člena domácnosti.
- 14) Prenajímateľ nezodpovedá za vlastné vybavenie nájomcu nachádzajúce sa v predmete nájmu.
- 15) Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou a všeobecne platnými právnymi predpismi, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.
- 16) Nájomca je povinný poistiť byt počas jeho užívania voči škodám, ktoré môžu v byte vzniknúť.
- 17) Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v § 687 - 695 Občianskeho zákonníka.

Článok 5 SKONČENIE NÁJMU

- 1) Táto nájomná zmluva zaniká:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bola dohodnutá,
 - b) písomnou výpoveďou. Ak bola daná písomná výpoveď, zmluva zaniká uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Rovnaká výpovedná lehota platí pri výpovedi zo strany nájomcu.
 - c) písomnou dohodou zmluvných strán, ku ktorémukoľvek dňu.
- 2) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 3) V prípade skončenia nájmu bytu je nájomca povinný vrátiť byt v stave v akom ho prevzal s

prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

- 4) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca do 3 pracovných dní od skončenia nájmu predmetný byt vypracie a zápisnične odovzdá správcovi bytu, v opačnom prípade je povinný, za každý aj začatý deň omeškania zaplatiť správcovi bytu zmluvnú pokutu vo výške 10 eur, ak sa nedohodnú inak.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) Pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

Článok 6

PODMIENKY OPAKOVANÉHO UZAVRETIA NÁJOMNEJ ZMLUVY

S nájomcom môže byť opakovane uzavretá nájomná zmluva za predpokladu, že splní nasledovné podmienky:

- podmienky stanovené v § 12 Zákona č. 443/2010 Z. z. v platnom znení,
- správca neeviduje voči nájomcovi žiadne nedoplatky na mesačnom zálohovom predpise platieb za užívanie bytu, ktorý je predmetom nájmu,
- nájomca byt riadne užíva,
- nájomca si splnil povinnosť špecifikovanú v čl. 4 odsek 14 tejto nájomnej zmluvy.

Článok 7

PROTIKORUPČNÁ DOLOŽKA

V súvislosti s uzavretím zmluvy a plnením 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 vecí 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, povolenia 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, právomocí, 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;
- c) spriaznenou osobou blízka osoba podľa § 116 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov; príslušník určitej politickej strany, ktorej je alebo bol zamestnanec členom; fyzická osoba, právnická osoba a ich združenie, s ktorým zamestnanec udržiava alebo udržiaval obchodné styky, alebo ktorého je alebo bol členom; právnická osoba, v ktorej má zamestnanec priamo alebo nepriamo majetkovú účasť alebo osobné prepojenie prostredníctvom blízkych osôb; fyzická osoba a právnická osoba, z ktorej činnosti má zamestnanec prospech; alebo iná osoba, ktorú zamestnanec pozná na základe predchádzajúcich profesijných alebo iných vzťahov a tieto vzťahy medzi zamestnancom a dotknutou osobou vzbudzujú oprávnené obavy o nestrannosť zamestnanca;
- d) dôvodným podozrením začatie trestného stíhania podľa § 199 zákona č. 301/2005 Z. z. Trestný poriadok v znení neskorších predpisov, resp. podľa § 23 zákona č. 91/2016 Z. z. o trestnej zodpovednosti právnických osôb a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- e) preukázaním právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu v merite veci.

Článok 8 OSOBITNÉ USTANOVENIA

- 1) Na uvedený byt sa nevzťahuje ustanovenie zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov prihliadajúc na článok II. odst. 2.1. Zmluvy o poskytnutí podpory zo štátneho fondu rozvoja bývania, kde je stanovené, že byt nie je možné odpredať.
- 2) Nájomná zmluva je vyhotovená na základe rozhodnutia prenajímateľa o pridelení bytu č.MK/A/2026/13475 zo dňa 03. 03. 2026.

Článok 9 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 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 predĺženiu 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 ku dňu kedy dôjde k odovzdaniu 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 17-07-2026

V Košiciach, dňa 16-06-2026

Za vlastníka a prenajímateľa:

Za nájomcu:

Mgr. Lucia Gurbáľová, MBA
námestníčka primátora