

Nájomná zmluva
č. NZ/021/2025

Článok I.
Zmluvné strany

Vlastník a prenajímateľ:

sídlo:
prenajímateľa koná samostatne:
IČO:
DIČ:
Bankové spojenie:
(ďalej aj „prenajímateľ“)

Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.

Južné nábrežie č. 13, 042 19 Košice v mene
Ing. Peter Miklovič – konateľ
44 518 684
2022722075

a

nájomca:

Meno a priezvisko:
Sídlo:
zastúpený:

Mesto Košice, Mestská polícia mesta Košice
Trieda SNP 48/A, 040 01 Košice
Mg. Lucia Gurbáľová
námestníčka primátora

(ďalej aj „nájomca“)

Článok II.
Predmet zmluvy a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi **byt č. 1** nachádzajúci v bytovom dome so súpisným číslom 694, na ulici **Krosnianska č.13** v Košiciach, katastrálne územie Košice – Furča, zapísanom na LV č. 11100, pozostávajúci z kuchyne, 3 izieb a príslušenstva.
2. Príslušenstvo bytu uvedeného v ods.1 tohto článku tvorí: kúpeľňa, WC a pivnica.
3. Opis stavu bytu je uvedený v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu.

Článok III.
Doba platnosti a zánik

1. Byt uvedený v článku II. ods. 1 tejto zmluvy sa prenájima **na dobu určitú odo dňa účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2026.**
2. Po uplynutí doby nájmu sa zmluvné strany môžu dohodnúť na jeho predĺžení.
3. Nájomná zmluva zaniká:
 - uplynutím doby, na ktorú bola dohodnutá (resp. dňom skončenia pracovnoprávneho vzťahu podnájomcu, ak tento deň predchádza dobe nájmu),
 - písomnou výpoveďou,
 - písomnou dohodou zmluvných strán.

4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Vypovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca, v ktorom bola nájomcovi doručená.

Článok IV.

Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje odo dňa podpísania zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu platiť prenájomateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu v celkovej výške podľa mesačného zálohového predpisu, ktorý sa považuje za neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu (ďalej aj „zálohy za plnenia“) sa platia preddavkovo a podliehajú ročnému zúčtovaniu, ktoré prenájomateľ predloží nájomcovi do konca 5. kalendárneho mesiaca (31.5.) po ukončení zúčtovacieho kalendárneho roka, resp. po obdržaní ročného zúčtovania bytu od správcu bytového domu. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca v rámci úhrad za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu platí prenájomateľovi aj príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv a poplatok za správu vo výške stanovenej vlastníkom bytu správcom v súvislosti s výkonom správy podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.
2. Nájomca je povinný nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu platiť mesačne vopred, najneskôr do 5. dňa v mesiaci, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý je nájomné splatné. Platbu za mesiac, v ktorom nájom vznikol a platbu za nasledujúci mesiac uhradí nájomca do 5 dní od účinnosti zmluvy. Pri prvej platbe za nájomné a plnenia spojené s užívaním bytu, nájomca uhradí nájomné a platby za plnenia spojené s užívaním bytu za aktuálny mesiac a mesiac nasledujúci, teda za 2 mesiace. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenájomateľovi **poplatok z omeškania** v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na § 4 Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z. z. v platnom znení.
3. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu (vrátane príspevkov do fondu prevádzky údržby a opráv a platieb za správu) určuje správca bytového domu alebo spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „správca domu“), v ktorom sa byt nachádza.
4. **Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného**, resp. úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu z nasledovných dôvodov:
 - a/ z dôvodu inflácie o hodnotu oficiálne štatisticky zistenej miery inflácie za predchádzajúci rok – platí pre nájomné
 - b/ z dôvodu, ak správca bytového domu alebo spoločenstvo vlastníkov bytov, v ktorom sa byt nachádza, zvýši mesačné zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu – platí pre úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.Nájomca sa zaväzuje platiť sumu uvedenú v takto upravenom mesačno zálohovom predpise odo dňa, ktorý je v ňom uvedený, ktorý nesmie predchádzať dňu jeho doručenia; inak je nájomca povinný platiť sumu podľa zvýšeného mesačného zálohového predpisu odo dňa jeho doručenia.
5. Zmluvu na dodávku elektriny a plynu uzavrie nájomca s dodávateľom elektriny a plynu samostatne.

Článok V.
Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Nájomca je oprávnený prenechať prenajatý byt do podnájmu iba svojím zamestnancom, ktorí sú u nájomcu v trvalom pracovnom pomere. Nájomca je povinný zabezpečiť, že ukončením pracovného pomeru u nájomcu, podnájomná zmluva zaniká. Podnájomné zmluvy môže nájomca s podnájomcami uzatvárať iba na dobu určitú. Nájomca je povinný pri vyhotovení podnájomnej zmluvy uviesť prenajímateľovi mená osôb a ich dátumy narodenia, ktoré tvoria spolu s podnájomcom v byte spoločnú domácnosť. Iného člena domácnosti môže podnájomca prihlásiť do prenajatého bytu len s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu. Nájomca je povinný každú zmenu (narodenie, úmrtie, prihlásenie a opustenie a pod.) oznámiť prenajímateľovi bytu akékoľvek zmeny týkajúce sa osobného stavu podnájomcu a členov jeho domácnosti.
2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na tom, že podnájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za účelom zabezpečenia bytovej potreby výlučne len pre seba a členov svojej domácnosti. Podnájomca nie je oprávnený poskytnúť užívanie bytu iným osobám, ani krátkodobý pobyt v byte, či prenechať byt ďalej do podnájmu.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby podnájomca bez výhrad sprístupnil byt za účelom vykonania technickej obhliadky a deratizácie.
4. Nájomca je povinný prostredníctvom podnájomcu 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. Akékoľvek stavebné zmeny, ktoré sa nezhodujú so stavom predmetu nájmu v dobe jeho odovzdania, môže nájomca vykonať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Súhlas s prípadnými úpravami dáva prenajímateľ písomne na základe predchádzajúcej písomnej žiadosti nájomcu. Stavebné úpravy, resp. akékoľvek zmeny vykoná nájomca v súlade s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi na vlastné náklady, bez započítania vynaložených peňažných prostriedkov, a to aj v prípade ukončenia zmluvného vzťahu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade udelenia súhlasu prenajímateľa s úpravami predmetu nájmu udeleného na základe tejto nájomnej zmluvy vylučujú použitie ustanovenia § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vety poslednej.
5. Nájomca je povinný prostredníctvom podnájomcu uhrádzať miestny poplatok za komunálny odpad na území mesta Košice podľa Všeobecne záväzného nariadenia č. 100 schváleného uznesením MZ v Košiciach č. 357/2007 o poplatku za komunálny odpad.
6. Nájomca je povinný starať sa o prenajatý majetok a bezodkladne informovať prenajímateľa o vzniku akejkoľvek škody vzniknutej na prenajatom majetku alebo spôsobenej inému vlastníkovi, resp. na spoločných priestoroch a zariadeniach bytového domu tak, aby prenajímateľ mohol včas uplatniť prípadnú poistnú udalosť.
7. Písomnosti vyplývajúce zo zmluvy, vrátane výpovede z nájmu bytu, sa doručujú na adresu bytu, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy. V prípade **akejkoľvek zmeny adresy** určenej na doručovanie písomností na základe zmluvy sa nájomca zaväzuje o zmene adresy **písomne informovať** prenajímateľa bytu. 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.

8. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca po skončení doby nájmu predmetný byt nevyprace a neodovzdá najneskôr deň po uplynutí doby nájmu prenajímateľovi bytu, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu za každý deň neoprávneného užívania bytu bez platnej nájomnej zmluvy zaplatiť na účet prenajímateľa zmluvnú pokutu vo výške **10 €**.
10. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v ustanoveniach § 687 – 695 Občianskeho zákonníka.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv (CRZ). Keďže zmluva je zverejňovaná viacerými spôsobmi a oboma zmluvnými stranami, v súlade s § 5a ods. 13 Zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov, rozhodujúce pre nadobudnutie účinnosti je prvé zverejnenie zmluvy. O zverejnení zmluvy sa zmluvné strany vzájomne informujú.
2. Všetky zmeny a doplnenia tejto zmluvy sa uskutočnia formou písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných zmluvnými stranami tejto dohody.
3. 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.
4. V prípade, že do uplynutia doby nájmu uvedenej v čl. III. 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 kalendárneho mesiaca, za ktorý je nájomné splatné a to až do vzniku nájmu na základe nájomnej zmluvy alebo ku dňu kedy dôjde k odovzdaniu bytu prenajímateľovi.
5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva sú určené pre prenajímateľa a dva rovnopisy pre nájomcu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oboznámené s obsahom tejto zmluvy pred jej podpísaním a že táto zmluva je uzatvorená po vzájomnej dohode, slobodne a vážne, zrozumiteľne a určito, a taktiež nie v omyle, na dôkaz čoho ju vlastnoručne podpisujú.

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing. Peter Miklovič
konateľ – riaditeľ spoločnosti

Mgr. Lucia Gurbáľová
námestníčka primátora

Bytový podnik mesta Košice, s.r.o., Južné nábrežie č. 13, 042 19 Košice

IČO: 44518684

DIČ: 2022722075

IČ DPH: SK2022722075

Mestský súd Košice I, oddiel: s.r.o., vložka číslo 22846/V

Variabilný symbol: 1391130107

Konštantný symbol: 0308

Adresa: Krosnianska 13
040 22 Košice

Mesto Košice-Mestská polícia v Košiciach
Tr. SNP 48/A
040 11 Košice

Číslo účtu: 3072566955/0200

IBAN SK5102000000003072566955

ZÁLOHOVÝ PREDPIS PLATIEB (daňový doklad)

IČO: 00691135

DIČ: 2021186904

IČ DPH: SK2021186904

Dátum vyhotovenia: 17. 1. 2025

Dátum dodania: posledný deň mesiaca

Dátum splatnosti: k 5. dňu nasledujúceho mesiaca

Vec: Mesačný zálohový predpis platieb za užívanie bytu platný od 1.2.2025

Úprava mesačného zálohového predpisu platieb od 1.2.2025 na základe zmeny sadzby DPH a uznesenia MZ v Košiciach č.660 zo dňa 11. decembra 2024.

Inkasné číslo:

Číslo bytu: 1

Počet izieb v byte: 3,0

Počet osôb: 3,000000

Predpis za účet Nájomníci (v EUR)	Sadzba %	Základ	DPH	bez DPH	Spolu v EUR
Základné nájomné	0 %	220,21	0,00		220,21
Vykurovanie	20 %	41,27	8,25		49,52
Ohrev vody	20 %	43,68	8,73		52,41
Teplá voda	20 %	12,58	2,51		15,09
Studená voda	20 %	12,58	2,51		15,09
Zrážková voda	20 %	0,88	0,18		1,06
Energia spol.priest.	20 %	6,25	1,25		7,50
Upratovanie	20 %	3,13	0,62		3,75
Iné služby	20 %	0,42	0,08		0,50
Mesačná zálohová úhrada celkom		341,00	24,13	0,00	365,13

Upozornenie : V prípade havárie vo Vašom byte volajte prosím havarijnú službu BPMK na tel.čísle +421 917 880 051.

Stránkové hodiny :

Pondelok 8.00 - 12.00 12.30 - 15.00
Streda 8.00 - 12.00 12.30 - 16.00
Piatok 8.00 - 12.00

Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.
Ing. Peter Miklovič, v.r., konateľ

Vybavuje

Mária Bujňáková, maria.bujnakova@bpmk.sk, 055/7871 320

Košice, dňa 17. 1. 2025