



593/2024

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka
v znení neskorších zmien a doplnkov a v zmysle VZN č. 119 mesta Moldava nad Bodvou

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Mesto Moldava nad Bodvou
so sídlom: **Školská 2, 045 01 Moldava nad Bodvou**
zastúpený: **JUDr. Ing. Slavomír Borovský, primátor mesta**
IČO: **00 324 451**
DIČ: **2020746123**
Tel./fax: **055 - 4880216 / 055 - 4603221**
e-mail: **msu@moldava.sk**

(ďalej v texte len ako „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

Zastúpený správcom bytov prenajímateľa :

Správa bytov Bodva s.r.o.

so sídlom : **Školská č. 10 , 045 01 Moldava nad Bodvou**
v zastúpení : **Tomáš Demko, konateľ**
IČO: **52821201**
DIČ: **2121151714**
Spoločnosť je zapísaná v OR Okresného súdu Košice I. odd. Sro, vložka č. 47968/V
Bank.spoj.: **Úhrady od nájomcov vlastníka sa realizujú na číslo účtu:
SK70 0200 0000 0036 3471 2556**

(ďalej v texte len ako „správca prenajímateľa“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Nájomca:

Eduard Rybár
narodený/á:
rodné číslo:
trvale bytom: **ČSA č. 6, Moldava nad Bodvou**
štátny občan SR

(ďalej v texte len ako „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)



uzatvárajú túto nájomnú zmluvu:
(ďalej v texte tiež ako „túto zmluvu“ v príslušnom gramatickom tvare)

Článok 1
Predmet zmluvy

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti:

2 - izbového bytu č. 16, nachádzajúceho sa na 1. poschodí obytného domu so súpisným číslom 643, postaveného na parcele č. 1237 ktorý je zapísaný na LV č. 3200 v katastrálnom území Moldava nad Bodvou, obec Moldava nad Bodvou, okres Košice – okolie.

Predmetný byt sa nachádza na ulici: Rožňavská 20, Moldava nad Bodvou

1.2 Touto zmluvou prenajímateľ prenajíma nájomcovi za dohodnutých podmienok nehnuteľnosť uvedenú v bode 1.1 tohto článku (ďalej v texte tiež ako „byt“ alebo „predmet nájmu“ v príslušnom gramatickom tvare) prostredníctvom správcu prenajímateľa a nájomca sa za tento prenájom zaväzuje prostredníctvom správcu prenajímateľa uhrádzať prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.

1.3 Správca prenajímateľa zabezpečuje pre prenajímateľa v súlade s § 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ako aj v súlade s platnou a účinnou zmluvou o výkone správy pre príslušný bytový dom, komplexnú správu bytového domu a výber nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu, s čím nájomca podpisom tejto zmluvy bezvýhradne súhlasí.

1.4 Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenie, ktoré sa poskytuje s užívaním bytu.

1.5 Prenajatý byt vrátane jeho príslušenstva správca prenajímateľa odovzdáva nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie, čo nájomca potvrdzuje svojím podpisom na tejto zmluve, taktiež sa zaväzuje, že ho v takomto stave bude udržiavať po celú dobu nájmu. O odovzdaní a prevzatí bytu spíše správca prenajímateľa a nájomca Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

1.6 Nájomca prehlasuje, že sa so stavom bytu, jeho príslušenstva, vedľajšími miestnosťami, spoločnými časťami a zariadeniami bytového domu oboznámi osobnou ohliadkou v prítomnosti zástupcu správcu prenajímateľa a že si ho v tomto stave aj prenajíma.

1.7 Nájomca je oprávnený byt užívať len na bývanie. Na iný účel ho môže užívať len s písomným súhlasom prenajímateľa.



Článok 2 Popis bytu

- 2.1 Byt pozostáva z 2 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, WC a ďalších vedľajších miestností (predsieň, komora). Súčasťou bytu je pivnica.
- 2.2 Celková podlahová plocha bytu je vo výmere 52,28 m² (vymedzene v pasporte bytu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy)

Článok 3 Doba nájmu

- 3.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú, a to od 01.01. 2025 do 31. 05. 2025.**
- 3.2 Po skončení doby nájmu sa nájomný vzťah môže predĺžiť s nájomcom o 1 rok, ak nájomca po dobu platnosti a účinnosti tejto zmluvy si riadne a včas plnil svoje povinnosti z nej vyplývajúce, a taktiež nenaplnil ustanovenia § 711 ods.1, písm. c) d) a g) Občianskeho zákonníka.

Článok 4 Nájomné a platobné podmienky

- 4.1 Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi prostredníctvom správcu prenajímateľa nájomné za byt a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.
- 4.2 Nájomné za byt podľa tejto zmluvy a úhrady za služby spojené s užívaním bytu sú dohodnuté zmluvnými stranami v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, s Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 01/R/2008 o regulácii cien nájomného v znení jeho neskorších zmien a doplnkov a Všeobecne záväznými nariadeniami platnými pre prenajímateľa, vo výške uvedenej v **Prílohe č. 1** (tzv. *Mesačný zálohový predpis platieb*) tejto zmluvy. Táto príloha sa upravuje spravidla k 01.07 príslušného kalendárneho roka, čo nájomca podpisom tejto zmluvy berie bez výhrad na vedomie. ***Príloha č. 1*** (tzv. *Mesačný zálohový predpis platieb*) je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 4.3 Za služby spojené s užívaním bytu sa považujú najmä:
- a) dodávka médií (teplo, elektrická energia, plyn, voda – vodné, stočné a zrážková voda), ktoré uhrádza nájomca správcovi prenajímateľa ako **zálohové platby**, vrátane manipulačných poplatkov,
 - b) ostatné náklady, ktoré uhrádza nájomca správcovi prenajímateľa ako **zálohové platby** (napr. upratovanie, čistenie komínov , deratizácia, vývoz fekálií).
- (ďalej v texte tiež ako „služby“ v príslušnom gramatickom tvare).



- 4.4 V cene nájmu a v cene úhrad za služby spojené s užívaním bytu nie sú zahrnuté služby za odvoz smetí a poistenie zariadení nachádzajúcich sa v byte.
- 4.5 Úhrady za služby spojené s užívaním bytu bude nájomca uhrádzať v súlade s **Prílohou č. 1** (tzv. *Mesačným zálohovým predpisom platieb*).
- 4.6 Nájomca sa zaväzuje znášať všetky nedoplatky, ktoré v prípade konečného vyúčtovania poskytovateľom daných služieb budú za obdobie prenájmu vyúčtované, a taktiež sa zaväzuje tieto nedoplatky uhradiť. V prípade, ak dôjde k preplatku za toto obdobie, správca prenajímateľa sa zaväzuje vzniknutý preplatok vrátiť nájomcovi.
- 4.7 Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi správcovi prenajímateľa príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú v predmete nájmu bývať.
- 4.8 Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, alebo úhrad za služby spojené s užívaním bytu, **má správca prenajímateľa právo jednostranne zmeniť výšku nájomného, ako aj výšku úhrad za služby spojené s užívaním bytu**, a to hlavne z dôvodu vyplývajúceho z počtu osôb, zmeny právnych, alebo cenových predpisov, či zmeny v rozsahu poskytovaných služieb spojených s užívaním bytu, **s čím nájomca podpisom tejto zmluvy súhlasí.**
- 4.9 Výšku mesačného nájomného a výšku mesačných úhrad za služby spojené s užívaním bytu správca prenajímateľa zmení v prípadoch uvedených v bode 4.8 tohto článku od prvého kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo správcovi prenajímateľa na vykonanie zmeny.
- 4.10 Nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu sú splatné vždy k 15-tému dňu príslušného kalendárneho mesiaca (napr. nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu za mesiac Január sú splatné do 15. januára).
- 4.11 Nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu sa považujú za uhradené:
- dňom ich uhradenia v pokladni peňažného ústavu správcu prenajímateľa, alebo
 - pripísaním finančných prostriedkov na účet správcu prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- 4.12 V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, má prenajímateľ, prostredníctvom správcu prenajímateľa právo požadovať od nájomcu úrok z omeškania vo výške stanovenej platnými právnymi predpismi, a to za každý aj začatý deň omeškania.
- 4.13 Nájomca nie je oprávnený jednostranne započítavať pohľadávky akéhokoľvek druhu voči prenajímateľovi alebo správcovi prenajímateľa.



- 4.14 Nájomca sa zaväzuje oznámiť správcovi prenajímateľa do jedného mesiaca všetky skutočnosti rozhodné pre stanovenie zmeny výšky nájmu alebo úhrad za služby spojené s užívaním bytu, najmä zmenu počtu osôb užívajúcich byt s nájomcom. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný správcovi prenajímateľa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 16,59 €, tým nie je dotknuté právo vymáhať nedoplatok za osobu, ktorá v tom čase užívala byt bez právneho titulu.
- 4.15 Nájomca uhradí zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného t. j. sumu 200,97 €. Táto zábezpeka bude použitá v prípade zániku tejto zmluvy, a to na úhradu neuhradeného nájomného, alebo neuhradených preddavkov za služby spojené s užívaním bytu, prípadne ako úhrada za vzniknutý nedoplatok za služby spojené s užívaním bytu, alebo v prípade vzniku škody na byte vo vlastníctve prenajímateľa ako jej náhrada, v opačnom prípade bude po skončení platnosti a účinnosti tejto zmluvy vrátená nájomcovi.

Článok 5 **Práva a povinnosti zmluvných strán**

- 5.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prostredníctvom správcu prenajímateľa odovzdať nájomcovi byt v užívateľskom stave a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s jeho užívaním. Prílohou tejto zmluvy je zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu nájomcovi s opísaním stavu bytu pri jeho prevzatí.
- 5.2 Nájomca, ako aj osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti sú povinní riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj prijímať poskytovanie plnenia služieb súvisiacich s užívaním bytu. Tiež sú povinní dodržiavať domový poriadok, s ktorým boli riadne oboznámení pri podpise tejto zmluvy. Zároveň sa zaväzujú vykonávať svoje práva tak, aby nerušili ostatných nájomcov, alebo vlastníkov bytov.
- 5.3 Nájomca sa zaväzuje vykonávať opravy a údržbu bytu na svoje náklady a to v rozsahu najmä článku 14. bod 24 písm. l) platných a účinných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta, taktiež sa zaväzuje uhrádzať takto vzniknuté náklady.
- 5.4 Pri porušení povinnosti nájomcu vykonávať drobné opravy a údržbu bytu, môže prenajímateľ vykonať opravy a údržbu bytu na náklady nájomcu. Podmienkou je predchádzajúca písomná výzva s určením lehoty na odstránenie nedostatkov, adresovaná správcovi prenajímateľa, ktorý je povinný túto výzvu neodkladne postúpiť prenajímateľovi na ich odstránenie.
- 5.5 Nájomca je povinný v prípade vzniku väd, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu oznámiť správcovi prenajímateľa potrebu ich odstránenia, ktorú je následne správca prenajímateľa povinný neodkladne odstúpiť prenajímateľovi.



- 5.6 Pri omeškaní s plnením povinnosti odstrániť vady, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu, môže tieto vady odstrániť nájomca a požadovať ich náhradu od prenajímateľa. Podmienkou je predchádzajúce písomné upozornenie nájomcu s výzvou na odstránenie väd v náhradnej lehote.
- 5.7 Nájomca nesmie vykonávať v byte stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady.
- 5.8 Nájomca nesmie dať byt do prenájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 5.9 Nájomca je povinný bezodkladne informovať správcu prenajímateľa o všetkých skutočnostiach, ktoré majú resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy, a to výlučne v písomnej forme.
- 5.10 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom tak, aby nebolo poškodené dobré meno, ani majetok prenajímateľa.
- 5.11 Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú na predmete nájmu zavinenú nájomcom, osobami žijúcimi s nájomcom v spoločnej domácnosti, tretími osobami vykonávajúcimi na základe žiadosti alebo osobitnej zmluvy s nájomcom, práce na prenajatej nehnuteľnosti, alebo akoukoľvek osobou zdržiavajúcou sa na predmete nájmu so súhlasom nájomcu.
- 5.12 Nájomca je povinný udržiavať na vlastné náklady predmet nájmu v čistote a poriadku. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať celoročnú údržbu prístupov priliehajúcich k predmetu nájmu.
- 5.13 Nájomca zodpovedá za zničenie, odcudzenie či akékoľvek iné znehodnotenie vecí, ktoré sa nachádzajú na predmete nájmu alebo tam budú vnesené.
- 5.14 Nájomca nesie priamu zodpovednosť voči tretím osobám za akékoľvek porušenie všeobecne záväzných predpisov, ktorého by sa svojím počínaním dopustil.
- 5.15 Žiadna zo zmluvných strán nie je zodpovedná za nesplnenie tejto zmluvy, pokiaľ je príčinnou neplnenia vyššia moc, ako napr. zemetrasenie, povodeň, vojna, povstanie, teroristický útok, alebo iné príčiny, ktoré nepodliehajú kontrole a zodpovednosti postihnutej zmluvnej strany.
- 5.16 Zmluvné strany sú povinné v lehote do 7 dní oznámiť druhej strane prípadné zmeny svojich identifikačných údajov, v opačnom prípade sa má za to, že platia identifikačné údaje obsiahnuté v tejto zmluve.



- 5.17 V prípade, ak sa prenajímateľ stane osobitným príjemcom sociálnej dávky nájomcu, prenajímateľ je oprávnený sumu zo sociálnej dávky započítať na sumu splatného nájomného a služieb spojených s užívaním bytu v zmysle tejto zmluvy resp. započítať na iné splatné záväzky nájomcu voči správcovi prenajímateľa.

Článok 6 Ukončenie nájomného vzťahu

- 6.1 Nájom bytu sa skončí dohodou prenajímateľa s nájomcom, ich výpoveďou nájomnej zmluvy, alebo uplynutím dohodnutej doby.
- 6.2 Nájomca môže dať výpoveď aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 2 - mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej doručení prenajímateľovi.
- 6.3 Prenajímateľ môže dať výpoveď z dôvodov uvedených v ustanovení § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je 3 - mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej doručení nájomcovi.
- 6.4 Pri uzavretí nájomného vzťahu na dobu určitú vylučujú zmluvné strany použitie ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka a po uplynutí dohodnutej doby nájmu sa nájomca zaväzuje vysťahovať z bytu do prenajímateľom určenej doby, v opačnom prípade udeľuje prenajímateľovi súhlas na svojpomocné vypratanie z bytu bez nároku na uplatnenia náhrady škody, v súlade s bodmi 6.8 a 6.9 tohto článku.
- 6.5 Nájomcovi vzniká povinnosť po skončení nájmu odovzdať byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé upotrebenie podľa dĺžky doby nájmu a riadne plnenie údržby a opráv, ktoré musel vykonať na svoje náklady. O odovzdaní bytu správcovi prenajímateľa sa spíše zápisnica, v ktorej sa uvedie stav bytu v čase jeho odovzdania s uvedením väd, ktoré vznikli v dôsledku nadmerného opotrebenia bytu a nedodržiavania povinnosti riadnej údržby a opravy bytu.
- 6.6 Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili.
- 6.7 Po skončení nájomného vzťahu založeného touto zmluvou, nemá nájomca právo na akúkoľvek náhradu investícií vnesených do predmetu nájmu.
- 6.8 Nájomca je uzrozumený a súhlasí s tým, že v prípade skončenia nájomného vzťahu, ak nevypradá byt v lehote ustanovenej správcom prenajímateľa, urobí tak na jeho náklady prenajímateľ.



- 6.9 V prípade, že po ukončení nájmu nájomca nevypratá prenajatý byt, je oprávnený urobiť tak prenajímateľ s tým, že veci budú uložené u tretej osoby a prenajímateľ nebude zodpovedať za ich prípadné odcudzenie alebo poškodenie, čo berie nájomca na vedomie. Prenajímateľ bude mať právo na úhradu nákladov spojených s vypratáním a úhradu prípadného skladného.

Článok 7 **Doručovanie písomností**

- 7.1 Všetky písomnosti podľa tejto zmluvy sa považujú za doručené, pokiaľ boli prevzaté adresátom. Nájomca doručuje písomnosti správcovi prenajímateľa na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
- 7.2 Za doručené sa považujú aj písomnosti, ktoré boli odoslané na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, prípadne na inú adresu písomne oznámenú zmluvným stranám, avšak ich prevzatie bolo odmietnuté, alebo neboli prevzaté v odbernej lehote. V týchto prípadoch sa za deň doručenia považuje deň odmietnutia prevziať písomnosť, resp. 3. deň odo dňa uloženia zásielky na pošte, pokiaľ sa zásielka vrátila odosielateľovi s uvedením „v odbernej lehote nevyzdvihnuté“. Zmluvné strany sa dohodli, že doručovať sa bude vždy na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Ak ktorákolvek zmluvná strana zmení svoje identifikačné údaje spôsobujúce zmarenie doručenia písomnej zásielky, je táto zmluvná strana povinná bezodkladne oznámiť zmenu údajov druhej zmluvnej strane. Ak nebola zmena oznámená, platia posledné známe údaje písomne oznámené.

Článok 8 **Záverečné ustanovenia**

- 8.1 Prenajímateľ je povinnou osobou podľa zákona č. 211/2000 Z. z., o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších zmien a doplnkov, ktorá je povinná zverejňovať informácie o všetkých uzatváraných zmluvách, vyžadovaných týmto zákonom, s výnimkami v ňom ustanovenými.
- 8.2 Táto zmluva ako aj všetky práva a povinnosti z nej vyplývajúce, týkajúce sa osobných údajov zmluvných strán sú spracovávané v súlade so zákonom č. 18/2018 o ochrane osobných údajov .
Zmenu osobných údajov je nájomca povinný bezodkladne oznámiť správcovi prenajímateľa.
- 8.3 Zmeny týkajúce sa tejto nájomnej zmluvy sa môžu vykonať len písomnými dodatkami k nej, ktoré musia byť podpísané poverenými zástupcami zmluvných strán.



- 8.4 Všetky otázky a vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka v znení jeho neskorších zmien a doplnkov.
- 8.5 Vypovedaním tejto zmluvy alebo jej zánikom nezanikajú práva na uspokojenie vzájomných pohľadávok, ktoré vznikli podľa tejto zmluvy.
- 8.6 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť po podpise zmluvy zmluvnými stranami a v zákonnej lehote po zverejnení zmluvy na určenom webovom sídle prenajímateľa. Na určenom webovom sídle ponechá prenajímateľ zmluvu minimálne do termínu splnenia záväzkov zmluvných strán.
- 8.7 Táto zmluva je spísaná v 3 vyhotoveniach, z ktorých každá strana obdrží 1 vyhotovenie.
- 8.8 V prípade nejasností ohľadom výkladu tejto zmluvy sa jej výklad riadi výkladom prenajímateľa.
- 8.9 Zmluvné strany prehlasujú, že osoby podpisujúce zmluvu sú k podpisu zmluvy oprávnené, že sa s jej obsahom oboznámili, že zneniu porozumeli, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode, že je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, a že nebola uzatvorená v tiesni, ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu ju zmluvné strany podpisujú.

Prílohy:

- Mesačný zálohový predpis platieb
- Pasport bytu

V Moldave nad Bodvou, dňa

V Moldave nad Bodvou, dňa

prenajímateľ:
Mesto Moldava nad Bodvou
JUDr. Ing. Slavomír Borovský - primátor

nájomca:
Eduard Rybár:

správca prenajímateľa:
Správa bytov Bodva s.r.o.
Tomáš Demko, konateľ