

2741/2026/DZ/PU/ZML

Nájomná zmluva

uzavretá podľa §663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
/ďalej len „Zmluva“)

medzi:

I

Zmluvné strany

A:

Prenajímateľ:

Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s.

Sídlo: Komenského 50, 042 48 Košice

IČO: 36 570 460

konajúca prostredníctvom: Ing. Stanislav Prúch -

Ing. Jana Bernátová -

bankové spojenie:

číslo účtu:

DIČ 2020063518

IČ DPH SK 2020063518

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, Odd: Sa, vložka č: 1243/V

/ ďalej len „**Prenajímateľ**“/

a

B:

Nájomca:

Meno Priezvisko

Marek Hronec

Dátum narodenia:

Trvalý pobyt:

bankové spojenie:

/ ďalej len „**Nájomca**“/

alebo /ďalej spolu len „**Zmluvné strany**“/

II

Predmet nájomnej zmluvy

1. Prenajímateľ sa ako výlučný vlastník zaväzuje prenechať Nájomcovi do užívania 1 - izbový byt číslo 7-D, ktorý sa nachádza vo vchode číslo 1, na prvom poschodí v obytnom dome súpisné číslo 38, katastrálne územie Severné Mesto, obec Košice-Sever, okres Košice I, postavenom na parcele č. KNC 2784/6, na ulici Vysokoškolská, zapísanej na LV č. 14313 vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom.

2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma Nájomcovi na užívanie byt spolu s príslušenstvom bytu nachádzajúci sa na prvom poschodí budovy špecifikovanej v bode 1 tohto článku Zmluvy. Celková výmera prenajímaného bytu vrátane príslušenstva bytu je 11,46 m².
3. 1-izbový byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva (predsieň a sprchový kút spolu s WC) /ďalej len „Predmet nájmu“ alebo „Byt“/.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje prenajať byt Nájomcovi a Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné.

III Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva byt Nájomcovi výlučne za účelom bývania.
2. Prenajímateľ súčasne prenajíma Nájomcovi zariadenie a vybavenie bytu podľa osobitného zoznamu, ktorý bude tvoriť prílohu č.1 ako neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.

IV Nájomné

1. Na základe tejto Zmluvy sa Nájomca zaväzuje platiť:

- a) Nájomné (čl. IV bod 2 Zmluvy)
- b) Náklady spojené s užívaním bytu (čl. IV bod 3 zmluvy)

2. Nájomné:

- 2.1. Nájomné za predmet nájmu dohodnuté zmluvnými stranami predstavuje mesačne sumu 90 EUR (slovom: deväťdesiat eur) . Nájomné sa bude fakturovať oslobodené od DPH v zmysle § 38 ods. 5 zákona č. 222/2004 Z.z. o DPH.

3. Náklady spojené s užívaním bytu:

- 3.1. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi aj náklady spojené s užívaním bytu, ktoré predstavujú vodné, stočné a to vo výške podľa skutočnej spotreby mesačne na účet Prenajímateľa.
- 3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady za odvoz komunálneho odpadu nie sú zahrnuté v nákladoch spojených s užívaním bytu podľa bodu 3.1 tejto Zmluvy. Nájomca je povinný sa prihlásiť na Miestnom úrade mestskej časti Sever a oznámiť vznik poplatkovej povinnosti za platenie komunálneho odpadu, najneskôr do 30 dní od prevzatia bytu do užívania.
4. Nájomné podľa bodu 2.1. sa platí mesačne. Náklady spojené s užívaním bytu podľa bodu 3.1. sa platia na základe skutočnej spotreby. Všetky platby podľa tohto článku sa považujú za zaplatené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prvé nájomné je Nájomca povinný uhradiť vo výške 123 EUR (slovom: stodvadsaťtri eur), čo predstavuje sumárne alikvotné nájomné za obdobie od 20.09.2026 do 30.09.2026 (vo výške 33 EUR) a nájomné za mesiac október

od 01.10.2026 do 31.10.2026 (vo výške 90 EUR). Táto prvá platba je splatná v lehote 14 dní odo dňa doručenia, pričom sa má za to, že faktúra bola doručená tretí deň po odoslaní.

6. Platby nájomného za ďalšie obdobia (počnúc mesiacom november 2026) sú splatné v lehote 14 dní odo dňa doručenia faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ do 14 dní po uplynutí fakturačného obdobia, pričom sa má za to, že faktúra bola doručená tretí deň po odoslaní. Posledný deň fakturačného obdobia, na ktoré sa platba za nájomné vzťahuje, sa považuje za deň dodania služby. Za prvé fakturačné obdobie prenajímateľ vystaví faktúru do 14 dní po uplynutí tohto fakturačného obdobia. Pri skončení nájmu prenajímateľ vyhotoví faktúru do 14 dní odo dňa skončenia nájmu.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady za dodávku elektrickej energie nie sú zahrnuté v nákladoch spojených s nájomným ani v nákladoch spojených s užívaním bytu podľa tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne, najneskôr však do 7 dní od prevzatia bytu do užívania Nájomcom vykonajú prepis odberateľa elektrickej energie na odbernom mieste. Nájomcovi ako novému odberateľovi budú zo strany dodávateľa zasielané samostatné zálohové predpisy za odber elektrickej energie. Nájomca sa zároveň zaväzuje ku dňu skončenia nájmu poskytnúť Prenajímateľovi plnú súčinnosť potrebnú na prepis odberateľa elektrickej energie späť na Prenajímateľa alebo ním určenú osobu.
8. V prípade, ak Nájomca neuhradí nájomné vo výške a v lehote určenej v čl. IV tejto Zmluvy, je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,03% z nájomného za každý deň omeškania.
9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne raz ročne upraviť výšku nájomného podľa ročnej miery inflácie určenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu Štatistickým úradom SR, spätne vždy k 01.01. roku, v ktorom bol index vyhlásený. Úprava výšky nájomného bude uskutočnená na základe faktúry od prenajímateľa, ktorú bude prenajímateľ vystavovať ako najskoršiu po zverejnení miery inflácie za kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, pričom v tejto faktúre si prenajímateľ vyfakturuje aj dorovnanie nájomného k 01.01., na ktoré má podľa predchádzajúcej vety nárok. V prípade, že faktúra bude obsahovať nesprávne stanovenie výšky nájomného v súvislosti s jeho zvýšením o príslušnú mieru inflácie, je nájomca oprávnený vrátiť faktúru na prepracovanie. Do doby vystavenia riadnej faktúry obsahujúcej správne cenové údaje nie je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného.

V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať

- umožniť Nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojený s nájmom

2. Prenajímateľ je oprávnený:

- požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či Nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v Zmluve a to výlučne za prítomnosti Nájomcu a po predchádzajúcom dohovore.
- v prípade hrozacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania nevyhnutných opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od bytu, ktoré budú v obálke zapečatenej Nájomcom.
- vstúpiť do bytu a vykonávať pravidelné kontroly a revízie elektrických inštalácií a plynových rozvodov a zariadení nainštalovaných a používaných v predmete nájmu v zmysle platných právnych predpisov.

3. Nájomca sa zaväzuje:

- užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto Zmluvou
- počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za vzniknutú škodu.
- že bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné úpravy, zmeny
- vykonávať na svoje náklady všetky činnosti súvisiace s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, ako aj vykonávať na svoje náklady drobné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu. Zmluvné strany precizujú, že pre účely tejto zmluvy sa pre definíciu drobných opráv považujú opravy, ktorých náklady nepresiahnu výšku 500,- EUR bez DPH za každú jednu opravu samostatne.
- v prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom vypratať predmet nájmu a odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vypratáním majetku Nájomcu a to tak, aby predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania Nájomcu s prihliadnutím na bežné opotrebovanie, ak sa Prenajímateľ a Nájomca písomne nedohodnú inak, v opačnom prípade sa Nájomca zaväzuje nahradiť Prenajímateľovi náklady vynaložené na uvedenie predmetu nájmu do stavu, v akom bol ku dňu odovzdania Nájomcovi.

4. Nájomca je povinný:

- oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu všetkých opráv, resp. iných potrebných zásahov a vykonať alebo umožniť vykonanie týchto opráv a zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť Prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone týchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.

5. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časti do podnájmu alebo do užívania inej osobe z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom.
6. Nájomca berie na vedomie, že Prenajíateľ zabezpečuje poistenie nehnuteľného majetku vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca berie na vedomie, že zariadenie a vybavenie bytu špecifikované v Prílohe č.1 Zmluvy nepodlieha poisteniu majetku podľa prvej vety a pre prípad nebezpečenstva náhodného zničenia, straty, poškodenia a odcudzenia znáša škodu v plnom rozsahu Nájomca.
7. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu pri začatí nájmu a pri skončení nájmu sa uskutoční na základe preberacieho protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý bude obsahovať opis bytu, príslušenstva, stavu bytu a stavu meračov spotreby elektriky ku dňu prevzatia a odovzdania predmetu nájmu. Preberací protokol potvrdia podpisom obidve zmluvné strany.

VI

Doba nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto nájomnou zmluvou sa uzatvára na dobu určitú - 12 mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

VII

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa končí uplynutím dohodnutej doby.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa automaticky nepredlžuje a pokračovať v ňom je možné len na základe písomného Dodatku k tejto zmluve alebo novou zmluvou.
3. Nájom sa môže skončiť aj písomnou dohodou Zmluvných strán a výpoveďou.
4. Výpovedná doba je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci doručenia výpovede druhej zmluvnej strane. Plynutie výpovednej doby nesmie presiahnuť celkovú dobu trvania nájmu dohodnutého v čl. VI tejto zmluvy. V prípade, ak by uplynutie výpovednej doby presiahlo dobu trvania nájmu podľa predchádzajúcej vety, zmluva zaniká súčasne uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu uvedenej v čl. VI tejto zmluvy.

VIII

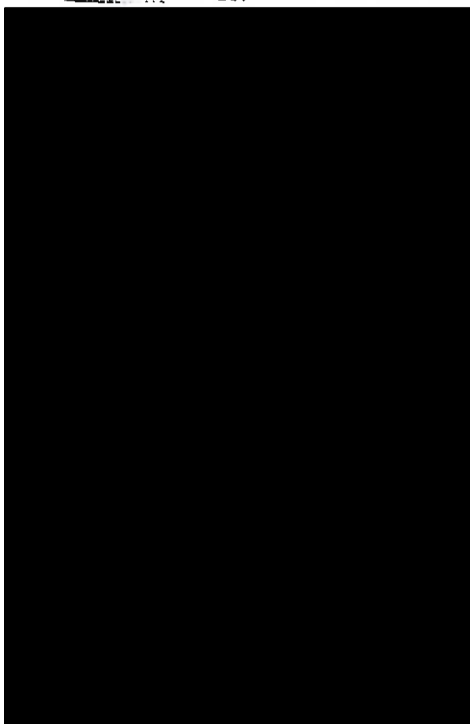
Záverečné ustanovenia

1. Tuto Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať iba so súhlasom Zmluvných strán formou písomného dodatku.
2. Táto zmluva je v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oprávnených zástupcov zmluvných strán a účinnosť - 20. SEP. 2026

3. Práva a povinnosti z tejto Zmluvy, ako aj práva a povinnosti touto Zmluvou neupravené sa spravujú ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
4. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomností doporučené na adresu sídla podľa čl. I tejto Zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej Zmluvnej strane jej písomným potvrdením o prevzatí písomnosti.
5. Nájomca súhlasí so spracúvaním svojich osobných údajov Prenajímateľom vo svojom informačnom systéme evidencie odberateľov v rozsahu článku I. tejto zmluvy. Účelom spracúvania osobných údajov je plnenie predmetu tejto zmluvy. Prenajímateľ vykonáva spracúvanie osobných údajov Nájomcu, ktoré je nevyhnutné na plnenie zmluvy (zmluvná požiadavka). Účelom spracúvania osobných údajov je vykonávanie predmetu zmluvy. Osobné údaje sa uchovávajú podľa platného registratúrneho plánu a registratúrneho poriadku, resp. podľa platných právnych predpisov. Odberateľ/producent má právo požadovať prístup k osobným údajom, ktoré sa ho týkajú, právo na opravu, právo na vymazanie, právo na obmedzenie spracúvania, právo namietat' spracúvanie, právo na prenosnosť, právo podať návrh na začatie konania na Úrade na ochranu osobných údajov a právo kedykoľvek svoj súhlas odvolať.
6. Zmluvné strany sú si povinné bez zbytočného odkladu oznámiť akúkoľvek zmenu údajov podľa čl. I.
7. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach rovnakej právnej sily. Dve vyhotovenia sú určené pre Prenajímateľa, dve vyhotovenia sú určené pre Nájomcu.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu túto Zmluvu vlastnoručne podpísali.
- 9.

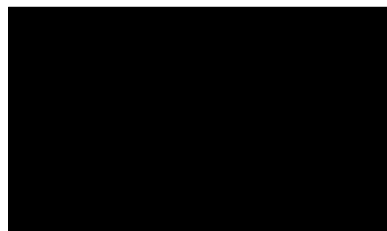
Za prenajímateľa:

V V Košiciach dňa 18. SEP. 2026



Za nájomcu:

V Košiciach dňa 18.9.2026



Príloha č.1

k Nájomnej zmluve č. 2741/2026/DZ/PU/ZML

1.-izbový byt/1.posch. ul. Vysokoškolská 1 v Košiciach - súpis majetku

Vstupná chodba:

- bezpečnostné dvere so sadou kľúčov v počte ks
- podhl'adové svietidlo bodové
- nástenný vešiak

Kúpeľňa:

- interiérové dvere drevené s priezormi
- sprchovací kút rohový so zasúvacou zástenou a batériou
- toaleta
- umývadlo s batériou, skrinka pod umývadlom
- elektrický radiátor
- elektrický prietokový ohrievač
- podhl'adové svietidlo štvorcové
- odsávanie – malý ventilátor

Izba:

- kuchynská linka na mieru bez veľkých spotrebičov, umývadlo (drez) s batériou, svietidlo
- písací stôl na mieru so zásuvkou, 2ks stolička
- elektrický radiátor
- posteľ štandard pre 1 osobu s roštom a matracom
- podhl'adové svietidlá: 1ks bodové a 1ks plochý luster
- žalúzie a záclona na 1 dvojkrídlové okno

Byt (garsónka) je vybavená spotrebným materiálom: elektrická dvojplatnička, rýchlovarná kanvica, panvica, poháre, tanier, príbory, lôžkoviny, mobilný stojan na odevy s vešiakmi atd. V prípade požiadavky a s ohľadom na limitujúci priestor 11,5 m² môže byť dokúpená chladnička typu minibar.