

# NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 1-5-2022

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

**Prenajímateľ:** Mesto Veľké Kapušany  
Zast. primátorom PaedDr. Petrom Petrikánom, PhD.  
IČO : 332 038  
DIČ:2020540104  
Sídl. L.N.T. č. 1  
079 01 Veľké Kapušany

**Nájomca:** Ladislav Mihók,  
079 01 Veľké Kapušany

## Č1.1

### Úvodné ustanovenie

Prenajímateľ je vlastníkom bytu č. 341 na 4. nadzemnom podlaží bytového domu súpisné číslo 1670 orientačné číslo 3 v lokalite Centrum II vo Veľkých Kapušanoch, katastrálne územie Veľké Kapušany.

Celková výmera plochy bytu je 50,12 m<sup>2</sup>. Byt pozostáva z 2 izieb a príslušenstva, ktorým sa rozumie najmä predsieň, balkón a pivnica č. 341.

Vybavenie bytu je uvedené v prílohe, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.

Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výtahy, pracovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočikárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky. Byt je bez závad.

## Č1.2

### Predmet nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt uvedený v čl. 1 tejto zmluvy do užívania a odovzdal mu ho v stave spôsobilom na riadne užívanie. Nájomca sa s uvedeným stavom bytu oboznámil a dňa 29.04.2022 ho prebral do užívania.

## Č1.3

### Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú. **Nájomný pomer vzniká dňom 01.05.2022 a skončí 30.04.2023.** Pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú nájomca nemá

právo na bytovú náhradu, okrem prípadu ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať.

#### Čl. 4

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

- 1/ Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné do 25. dňa príslušného mesiaca, za ktorý sa platí nájomné na účet Mesta Veľké Kapušany, č.ú.: SK02 0200 0000 0019 4832 1153.
- 2/ Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sa platia mesačne, a to vždy do 25.dňa v mesiaci za bežný mesiac priamo do pokladne na Mestskom úrade. Úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu sa platí preddavkovo mesačne spolu s úhradou nájomného. Tieto úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sa vyúčtujú raz do roka po uplynutí určeného obdobia, najneskôr do konca mája nasledujúceho roka.
- 3/ Osobitný predpis ustanoví, v ktorých prípadoch je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu.
- 4/ Mesačné nájomné sa určuje na základe opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov a preddavky na úhradu za služby spojené s užívaním bytu sú určené podľa predpokladaných nákladov nasledovne:

nájomné vo výške:	96,49 €
zálohová platba za vodnostočné:	15,00 €
zálohová platba za odvod dažď. vody:	2,50 €
zálohová platba za prevedenú deratizáciu resp. dezinfekciu:	1,21 €
zálohová platba za vykurovanie:	70,00 €
zálohová platba za vodu použitú na ohrev:	15,00 €
zálohová platba za ohrev vody:	10,00 €
zálohová platba za osvetlenie spol. priest.:	1,80 €

**mesačný predpis celkom: 217,00 €**

- 5/ Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Výšku poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.
- 6/ Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu, nájomca zaplatí pred uzavretím nájomnej zmluvy finančnú záruku vo výške 12 mesačných splátok nájomného.
- 7/ V prípade, že nájomca po skončení nájmu nespĺňa podmienky na opakované uzavretie nájomnej zmluvy, vznikne mu právo na vyplatenie finančnej záruky resp. jej zostatku najneskôr do siedmich dní odo dňa skončenia nájmu.

#### Čl. 5

Práva a povinnosti z nájmu bytu

Práva a povinnosti prenajímateľa. Prenajímateľ má právo najmä:

1. Požadovať prístup k prenajatému bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva byt riadnym spôsobom.
2. Odstúpiť od zmluvy, ak nájomca dá byt alebo časť bytu do podnájmu v rozpore so zmluvou. Toto právo má prenajímateľ i vtedy, ak nájomca vykoná zmeny na prenajatom byte bez jeho súhlasu alebo v rozpore s nájomnou zmluvou a v dôsledku vykonaných zmien hrozí na veci prenajímateľovi značná škoda. Odstúpením od zmluvy sa zmluva podľa § 48 ods. 2 zrušuje od začiatku.



3. Prenajíateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
4. Na práva a povinnosti prenájomcu, ktoré touto zmluvou nie sú upravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

#### Práva a povinnosti nájomcu:

1. Je oprávnený a povinný užívať byt primerane jeho povahe a určeniu.
2. Je povinný umožniť prenájomcu prístup k bytu na účely kontroly.
3. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca (ďalej len „obvyklé udržiavacie náklady“). Obvyklými udržiavacími nákladmi sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, napríklad maľovanie, oprava a výmena zámok, nátery. Drobné opravy sú definované v prílohe nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. nariadenie vlády Slovenskej republiky, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
4. Nájomca nesmie dať prenajatý byt alebo jeho časť do podnájmu.
5. Nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenájomcu, a to ani na svoje náklady. Po skončení nájmu nájomca nie je oprávnený požadovať úhradu nákladov vynaložených na stavebné úpravy. Ak nájomca vykoná stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenájomcu, má prenájomca právo okamžite odstúpiť od zmluvy. Nájomca je v takomto prípade povinný po skončení nájmu na svoje náklady uviesť veci do pôvodného stavu.
6. Je povinný oznámiť prenájomcu bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenájomca. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať byt pre vady, ktoré včas prenájomcu neoznámil. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní prenajatého bytu v rozsahu potrebnom na vykonanie jeho opráv a udržiavanie.
7. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na prenajatom byte nevznikla škoda.
8. Ak sa vyskytnú v byte závady, ktoré nájomca nespôsobil a z tohto dôvodu nemohol byt užívať spôsobom primeraným jeho povahe a určeniu, má nárok na primeranú zľavu z nájmu. Toto právo musí uplatniť písomne u prenájomcu bez zbytočného odkladu a zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim.
9. Nájomca má právo po skončení nájmu na opakované uzavretie nájmovej zmluvy s prenájomcom za predpokladu, že počas trvania nájmovej zmluvy bude dodržiavať všetky podmienky vyplývajúce z nájmovej zmluvy a z Občianskeho zákonníka.
10. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobil sám alebo osoby s ním bývať.
11. Nájomca veci sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozil výkon jeho práv. Preto najmä nesmie ohroziť susedovu stavbu alebo pozemok úpravami pozemku alebo úpravami stavby na ňom zriadenej bez toho, že by urobil dostatočné opatrenie obťažovať susedov hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienением a vibráciami, nesmie nechať chované zvieratá vniknúť na susediaci pozemok a nešetne, prípadne v nevhodnej ročnej dobe odstraňovať zo svojej pôdy korene stromu alebo odstraňovať vetvy stromu na jeho pozemok.
12. Nájomca i osoby ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti sú povinní dodržiavať domový poriadok.
13. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajatý byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

14. V prípade ak nájomca nespĺňa predpoklady na opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný byt vypratať do pätnástich dní odo dňa skončenia nájmu.
15. Na práva a povinnosti nájomcu, ktoré nie sú touto zmluvou upravené sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

#### Č1.6

#### Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal alebo písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom o skončení nájmu.
2. Zmluvné strany sa dohodli na možnosti predčasnej výpovede nájmu bytu zo strany prenajímateľa, pred dohodnutou dobou nájmu z dôvodov taxatívne vymedzených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
3. Po skončení nájmu nájomca nemá právo na bytovú náhradu.

#### Č1.7

#### Osobitné ustanovenia

1. Zmluva je platná dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy na verejnej stránke Mesta Veľké Kapušany.
2. V prípade ak nájomca nespĺňa predpoklady na opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný byt vypratať do pätnástich dní odo dňa skončenia nájmu.
3. Nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, po jednom vyhotovení pre obidve zmluvné strany.
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že pokiaľ ostatné podmienky ich nájomného vzťahu nie sú upravené touto zmluvou, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva zodpovedá ich slobodnej vôli, nebola uzavretá v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo po prečítaní tejto nájomnej zmluvy zmluvné strany potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

vo Veľkých Kapušanoch dňa ..... /.....

.....  
PaedDr. Peter Petrikán, PhD.  
primátor mesta

.....  
Ladislav Mihók  
nájomca