

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 20/09/2025

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

Prenajímateľom: **Mesto: Veľké Kapušany**
 Zastúpené PaedDr. Petrom Petrikánom, PhD. primátorom mesta
 IČO: 332 038
 Bankové spojenie: VÚB Veľké Kapušany
 č.ú.: SK47 0200 0010 3800 1972 0622
 079 01 Veľké Kapušany

a

Nájomca: **1. Milan Várady**

 2. Erika Váradyová

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ - prenecháva nájomcovi do užívania 2 – izbový byt č. 131 na 3. poschodí v obytnom dome na ulici Čičarovskej č. 1110/44, 079 01 Veľké Kapušany (ďalej len byt).
2. Byt podľa prílohy k opatreniu MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov sa zaraďuje do 3. kategórie.
3. Byt pozostáva z 2 izieb, kúpeľne a 1 vedľajšej miestnosti bytu /predsieň/.
4. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že bol v prítomnosti zástupcu prenajímateľa oboznámený so stavom bytu a jeho príslušenstva.
6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v stave spôsobilom na riadne užívanie.

II.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú od 01.01.2025 do 30.06.2025.

III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za užívanie bytu a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.

2. 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:	19,96 €
zálohová platba za vodnostočné:	24,89 €
zálohová platba za prevedenú deratizáciu resp. dezinsekciu:	0,46 €

mesačný predpis celkom: 45,31 €

3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne do 25. dňa v mesiaci za predchádzajúci mesiac.
4. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi počet príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú v predmetnom byte bývať.
5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa keď k zmene došlo.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu osôb bývajúcich v predmetnom byte, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny v rozsahu plnenia poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6 s účinnosťou od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, keď došlo k skutočnosti rozhodujúcej pre vykonanie zmeny.
8. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok.

Podľa výsledkov vyúčtovania:

Preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

Nedoplatok je nájomca povinný prenajímateľovi zaplatiť do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvnou sa vzťahujú ustanovenia OZ.
2. Nájomca sa zaväzuje, že spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok.
3. Zmeny na veci /byt/ je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu nákladov s tým spojených nájomca nebude požadovať od prenajímateľa ani po ukončení nájmu.
4. Prenajímateľ sa týmto zaväzuje uhradiť náklady spojené so zmenou veci /bytu/, ktorú vykonal s jeho súhlasom nájomca.
5. Ak nájomca vykoná zmeny na veci /byte/ bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť veci na svoje náklady do pôvodného stavu.
6. Ak v dôsledku vykonávaných zmien hrozí na veci prenajímateľovi značná škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy. Odstúpením od zmluvy sa podľa § 48 ods. 2 zrušuje od začiatku.
7. Nájomca nesmie dať prenajatý byt alebo jeho časť do podnájmu.

V.
Skončenie nájmu

1. Nájom bytu zanikne uplynutím doby, na ktorú sa dojednal alebo písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu iba z dôvodov taxatívne uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca sa zaväzuje, že v deň ktorý nasleduje po skončení nájmu odovzdá prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný znášať náklady na tie opravy, ktorými sa byt uvedie do stavu spôsobilého na obvyklé užívanie.
5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
6. Ak došlo k poškodeniu, alebo nadmernému opotrebeniu prenajatej veci v dôsledku jej zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k prenajatej veci prístup, za náhodu však nezodpovedá.

VI.
Záverečné ustanovenie

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. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach - po jednom vyhotovení pre obidve zmluvné strany.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva zodpovedá ich slobodnej vôli, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, čo po prečítaní tejto nájomnej zmluvy zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi.

Vo Veľkých Kapušanoch, dňa

.....
Milan Várady
nájomca

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

.....
Erika Váradyová
nájomca