

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 27-12-2024

uzavretá podľa § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Prenajímateľ: Mesto Veľké Kapušany
Zast. primátorom PaedDr. Petrom Petrikánom, PhD.
IČO : 332 038
DIČ:2020540104
Sídl. L.N.T. č. 86/21
079 01 Veľké Kapušany

Nájomca: 1. Rastislav Dutka

2. Csilla Dutková

Č1.1 Úvodné ustanovenie

Prenajímateľ je vlastníkom nájomného bytového domu č. 1821 orientačné číslo 18 v lokalite Centrum II vo Veľkých Kapušanoch, katastrálne územie Veľké Kapušany.

Nájomný bytový dom pozostáva z prízemia a podkrovia. Celková výmera plochy prízemia je 36,73 m² a podkrovia 30,38 m².

Vybavenie nájomného bytového domu je uvedené v prílohe, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.

Nájomný bytový dom je bez závad.

Č1.2 Predmet nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi bytový dom uvedený v čl. 1 tejto zmluvy do užívania a odovzdal mu ho v stave spôsobilom na riadne užívanie. Nájomca sa s uvedeným stavom nájomného bytového domu oboznámil a dňa 01.10.2009 ho prebral do užívania.

Č1.3 Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú. **Nájomný pomer vzniká dňom 01.01.2025 a skončí 31.12.2028.**

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.: 2643789251/0200 alebo priamo do pokladne na Mestskom úrade.
- 2/ Za užívanie predmetu nájmu, uvedeného v článku 1 tejto zmluvy bola zmluvnými stranami dohodnutá cena nájomného vo výške:

145,10 Eur (slovom: stoštyridsaťpäť Eur a desať eurocentov)

- 3/ Ak nájomca nezaplatí nájomné do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Výšku poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.
- 4/ Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu, nájomca zaplatil pred uzavretím nájomnej zmluvy finančnú záruku vo výške 12 mesačných splátok nájomného.
Nájomca zriadil účet vo VÚB a. s. vo Veľkých Kapušanoch, s vinkuláciou v prospech mesta Veľké Kapušany, sídl. L.N. Tolstého č. 1 na dobu neurčitú.
Úroky z finančnej záruky na žiadosť nájomcu prenajímateľ uvoľní a nájomcovi budú vyplatené najneskôr do siedmich dní odo dňa skončenia nájmu za predpokladu, že mu vznikne právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
- 5/ V prípade, že nájomca po skončení nájmu nespĺňa podmienky na opakované uzavretie nájomnej zmluvy, vznikne mu právo na vyplatenie finančnej záruky resp. jej zostatku spolu s úrokmi 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. Prenajímateľ 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 prenajímateľa, 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 prenajímateľovi 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.

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 prenajímateľa, 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 prenajímateľa, má prenajímateľ 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 prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. 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 prenajímateľovi 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 nájomného. Toto právo musí uplatniť písomne u prenajímateľa 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 nájomnej zmluvy s prenajímateľom za predpokladu, že počas trvania nájomného pomeru bude dodržiavať všetky podmienky vyplývajúce z nájomnej zmluvy a z Občianskeho zákonníka.
10. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobil sám alebo osoby s ním bývajúce.
11. Nájomca veci sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozoval 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 nesplní 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.

Čl. 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.

Čl. 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

.....
Dutka Rastislav
nájomca

.....
Dutková Csilla
nájomca