

ZMLUVA O NÁJME OBECNÉHO BYTU č. 7417

v súlade s ustanovením § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a Všeobecne záväzného nariadenia Obce Nová Kelča číslo 1/2010, dodatku č. 1 a 2 o podmienkach prideľovania a užívania nájomných bytov, ktorú uzatvorili:

Prenajímateľ: Obec Nová Kelča
Sídlo: 094 04 Nová Kelča 72
IČO: 00332623
DIČ: 2020528499
Bank. spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK93 0200 0000 0000 2012 0632
V zastúpení: PhDr. Mária Telepunová, starostka obce

a

Nájomca: Kamil Bindas
Bytom:
Dátum narodenia:

Bytom:
Dátum narodenia:

ČI. I Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom 18 bytov v Polyfunkčnom dome súpisné číslo **74** nachádzajúceho sa na parcele č. **7** k.ú. Nová Kelča, adresa Nová Kelča č. 74 zapísaného na liste vlastníctva č. 336
2. Prenajímateľ v Polyfunkčnom dome so súpisným číslom 74 , nachádzajúcom sa na parcele č .7, Nová Kelča č. **74**, k.ú. Nová Kelča, uvedenom v ods. 1 za podmienok dohodnutých touto zmluvou a Všeobecným záväzným nariadením Obce Nová Kelča č.1/2010 zo dňa 08.01.2010, dodatku č. 1 a 2 a Uznesením OZ č. 10/11/2024 zo dňa 27.11.2024, dáva do nájmu nájomcovi Kamil Bindas byt č. **17** s príslušenstvom na **2** . podlaží o celkovej výmere bytu **60,52** m².

ČI. II Opis bytu

1. Prenajímaný byt pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva (kuchyňa, chodba - predizba, kúpeľňa, WC, kobka, loggia) o celkovej výmere 60,52 m².
2. V byte je inštalovaný rozvod elektriny, vody - studenej pitnej a teplej úžitkovej, merač studenej vody,. K bytu patrí loggia a kobka (pivnica).
3. K bytu prislúchajú aj spoločné zariadenia domu, ktoré je nájomca oprávnený využívať podľa ich určenia (spoločná chodba, schodište, spoločná miestnosť,).
4. Prenajímateľ predmetný byt odovzdáva nájomcovi dňa 14.04.2025 bez nedostatkov a v stave spôsobilom na riadne užívanie.

5. Vybavenie a zariadenia bytu :

PREDSIEN – VSTUPNÁ HALA

- 1ks vchodové dvere
- 1ks radiátor plechový
- 1ks svietidlo
- 1 ks videovrátnik

KUCHYŇA:

- 1ks kuchynská linka s antikorovým dresom s odkvapkávacou plochou a pákovou batériou
- 1ks plynový sporák s el. rúrou zn. CLASSIC

WC:

- 1ks WC misa keramická zn. JIKA
- 1ks svietidlo

KÚPEĽŇA:

- 1ks sprchový kút s pákovou batériou
- 1ks umývadlo keramické s pákovou batériou
- 1ks radiátor rebríkový (sušič)
- 2ks napojenia na automatickú práčku
- 2ks svietidlo

1. IZBA:

- 2ks radiátor plechový

2. IZBA

- 1ks radiátor plechový

3. IZBA

- 1ks radiátor plechový

ĎALŠIE PRÍSLUŠENSTVO BYTU

- 1ks svietidlo (umiestnené na loggii)
- 1ks merač studenej vody č.12003488 stav m3
- 1 ks merač teplej vody stav m3

Čl. III

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od **15.04.2025 do 31.03.2028**.
2. Po uplynutí doby nájmu podľa odseku 1 nájomca má právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy za predpokladu, že nájomca a osoby s ním bývajúce v byte po dobu nájmu dodržali všetky povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov, predovšetkým, že nájomca má uhradené nájomné a úhrady do fondu opráv a údržby za predchádzajúcu dobu trvania nájmu a tiež všetky úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a tiež, že zo strany nájomcu a/alebo osôb s ním bývajúcich v byte nedošlo k niektorému z nasledovne uvedených konaní ustanovených v § 711 ods. 1 písm. c), d), g) Občianskeho zákonníka:
 - a) uplynutím doby uvedenej v bode 1 čl. III. tejto zmluvy,
 - b) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu, a to ku dňu uvedenému v tejto dohode,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa. Výpoveď musí byť doručená druhej zmluvnej strane,
 - d) pri nedodržaní domového poriadku a VZN č. 1/2010 a dodatku č. 1 a 2,
 - e) neuhradením nájomného za viac ako tri mesiace.
 - f) nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy o nájme, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatú miestnosť užívať takým spôsobom, že prenajímateľovi vznikne škoda alebo mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 veta prvá, § 853 Obč. zákonníka).
 - g) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bez udania dôvodu.

4. Výpovedná doba je 3 mesiace. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
5. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt po vykonanej hygienickej maľbe na vlastné náklady v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu.
6. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi a stav merača studenej vody.
7. Dňom skončenia nájmu bytu sú nájomca a osoby bývajúce s ním v byte povinní sa odhlásiť z trvalého pobytu v byte.
8. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, bytov náhrady alebo náhradného ubytovania pri ukončení nájmu z ktoréhokoľvek dôvodu.
9. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzatvoriť ak:
 - a) po informovaní o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy požiada písomne prenajímateľa na predpísanom tlačive najneskôr 30 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu a predloží doklady na overenie príjmov podľa § 12 ods. 4 zákona
 - b) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa §711 ods. 1 Občianskeho zákonníka
 - c) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájomom bytu.

Čl. IV

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného je stanovená podľa platných cenových predpisov a uznesenia OZ č. 1/2010 a dodatku č. 1 a 2. Podklady pre výpočet nájomného sú obsiahnuté v Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu, t.j. 2,21 €/m² podlahovej plochy bytu.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi **mesačné nájomné vo výške 134,00 € (slovom: Jednotridsaťštyri), a to vždy do 10. dňa aktuálneho mesiaca.**
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné na účet obce vedený vo VÚB, a.s., **číslo účtu - IBAN: SK93 0200 0000 0000 2012 0632, VS: 74 + číslo bytu.**
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať aj platby za plnenia poskytované s užívaním bytu (energie spoločných priestorov) **a príspevku do fondu opráv vo výške 20,- € na mesiac.** Skutočnú spotrebu elektrickej energie spoločných priestorov prenajímateľ zúčtuje ročne na základe faktúry doručenej od VSE. Prípadný nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi najneskôr do 10 dní odo dňa oznámenia ročného vyúčtovania
5. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že v prípade akéhokoľvek zvýšenia cien služieb súvisiacich s užívaním bytu (energie spoločných priestorov), ktorých určovanie cien nezávisí od vôle prenajímateľa, je nájomca povinný akceptovať zvýšenie cien služieb spojených s užívaním bytu odo dňa jeho oznámenia prenajímateľom.
6. Prenajímateľ oboznamuje nájomcu a nájomca súhlasí s tým, že dodávka vody je do predmetu nájmu (nájomného bytu) dodávaná v verejného vodovodu. Za účelom merania spotreby vodného je namontované samostatné meracie zariadenie (vodomer) v byte. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za dodávku vody zálohovite, vyúčtovanie bude vykonané za príslušný kalendárny rok podľa skutočnej spotreby vychádzajúceho z odpisu merača vodomera v byte.

7. Dodávka tepla je do bytu dodávaná z centrálnej kotolne, náklady na teplo uhrádza nájomca zálohovite, vyúčtovanie vykoná prenajímateľ za príslušný kalendárny rok na základe skutočných nákladov na výrobu tepla a rozpočíta ich podľa výmery bytu
8. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov. Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede z nájmu v zmysle § 711 Občianskeho zákonníka, pokiaľ by nezaplatil nájomné za dlhší čas ako 3 mesiace aj napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou na úhradu nájomného.
9. Sadzba miestneho poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady je stanovená na osobu a kalendárny deň podľa osobitného VZN Obce Nová Kelča o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, a nie je zahrnutá v nájomnom ani v cenách za služby súvisiace s užívaním bytu.
10. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného uznesením obecného zastupiteľstva, najmä ak je preto dôvod daný osobitným predpisom. Zmena výšky nájomného bude vykonaná formou písomného dodatku k nájomnej zmluve.
11. V prípade, že ide o podpis nájomnej zmluvy bez predchádzajúceho užívania predmetu nájmu zo strany nájomcu, je Nájomca povinný zložiť pred podpísaním nájomnej zmluvy na **osobitný účet obce Nová Kelča č. účtu - IBAN: SK93 0200 0000 0000 2012 0632, variabilný symbol – 74+číslo bytu, depozitnú platbu vo výške 3-mesačného nájomného, príspevku do fondu opráv a údržby a preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu, t.j. sumu vo výške 500,- € slovom (Päťsto €)**. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a prípadných škôd spôsobených na užívanom nájomnom byte a to po celú dobu trvania doby nájmu, z ktorej budú uhradené nepredvídané škody zapríčinené nájomcom. V prípade použitia čo i len časti finančnej zábezpeky prenajímateľom v súvislosti so spôsobením škody, neplatenia úhrad podľa tejto zmluvy, je nájomca povinný doplniť finančnú zábezpeku do pôvodnej sumy, a to najneskôr do 5 dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa.
12. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že v prípade ak dôjde k vstupu tretej osoby do práv a povinností nájomcu, napr. z dôvodu prechodu nájmu v dôsledku smrti nájomcu v súlade s § 706 Občianskeho zákonníka, resp. na základe inej právnej skutočnosti (dohody medzi pôvodným nájomcom a treťou osobou, iný právny titul), obec Nová Kelča má v plnom rozsahu nárok na zloženie depozitnú platbu od pôvodného nájomcu pri zachovaní jej účelu, ktorý je uvedený v čl. IV bod 10 tejto zmluvy. Pôvodný nájomca nie je oprávnený požadovať vyplatenie depozitnej platby od obce Nová Kelča ako prenajímateľa.
13. Pôvodný nájomca a tretia osoba vstupujúca do práv a povinností pôvodného nájomcu sú oprávnení vyporiadať si depozitnú platbu len vzájomne, bez nárokov na vyplatenie voči obci Nová Kelča, pričom obec Nová Kelča nenesie žiadnu zodpovednosť za uvedené vyporiadanie depozitnej platby medzi pôvodným nájomcom a treťou osobou.
14. Pri ukončení nájmu vykoná obec Nová Kelča najneskôr do 30 dní odo dňa ukončenia nájmu a fyzického odovzdania bytu zo strany nájomcu zúčtovanie depozitnej platby s prihliadnutím na prípadné nedoplatky na nájomnom a prípadné poškodenie nájomného bytu zo strany nájomcu a takto zúčtovanú (zníženú o prípadné nedoplatky na nájomnom, úhradách na plneniach poskytovaných s užívaním bytu a výšku spôsobenej škody na byte) depozitnú platbu vráti nájomcovi.

Čl. V Práva a povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Toto ustanovenie platí, ak ide o nový nájom bytu bez predchádzajúceho užívania predmetu nájmu zo strany nájomcu.
2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať byt iba na bývanie.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
4. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní a prevzatí bytu zápisnicu (Protokol o odovzdaní bytu), v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi, jeho vybavenie a zariadenie a stav merača studenej vody. Toto ustanovenie platí, ak ide o nový nájom bytu bez predchádzajúceho užívania predmetu nájmu zo strany nájomcu.
5. Nájomca je povinný v deň vzniku nájmu oznámiť prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať, s uvedením ich mena, priezviska a rodného čísla.
6. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 3 dní od jej vzniku. Pri znížení počtu osôb je súčasťou oznámenia písomný a osvedčený prejav vôle osoby, ktorá byt opustila (pri maloletých osobách prejav vôle zákonného zástupcu), pri úmrtiach úmrtný list. Pobyť osoby prechodne sa zdržujúcej v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi vtedy, ak pobyt presahuje 30 dní.
7. Nájomca po podpise nájomnej zmluvy si na vlastné náklady zabezpečí u príslušného dodávateľa napojenie bytu na odber elektrickej energie. Toto ustanovenie platí, ak ide o nový nájom bytu bez predchádzajúceho užívania predmetu nájmu zo strany nájomcu.
8. Prenajímateľ vydá na žiadosť nájomcu potvrdenie – súhlas obce Nová Kelča s prihlásením sa nájomcu na trvalý pobyt v nájomnom byte.
9. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
10. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
11. Nájomca je zodpovedný za dodržiavanie bezpečnostných a protipožiarnych predpisov, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla v príčinnej súvislosti s porušením tejto povinnosti.
12. Nájomca sa zaväzuje, že si zabezpečí osobitné poistenie domácnosti (nájomného bytu).
13. Nájomca a osoby tvoriace spoločnú domácnosť, ktoré užívajú nájomný byt, sú povinní sprístupniť byt zamestnancom OcÚ Nová Kelča a členom komisie za účelom vykonávania kontroly povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, technického stavu bytu a kontroly osôb nachádzajúcich sa v nájomnom byte. V prípade nesprístupnenia bytu trikrát, to bude obec Nová Kelča považovať za dôvod nepredĺženia nájomnej zmluvy.
14. Vlastník nájomného bytu obstaraného podľa zákona (ďalej len „vlastník nájomného bytu“) je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutý čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; to platí aj pre nájomcu a osoby, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa zákona č. 443/2010 Z.z. § 18 ods. 1.

15. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť sám náklady s tým spojené.
16. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
17. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
18. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
19. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo dome sám alebo tí, ktorí s nimi bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
20. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte, spoločných častiach a zariadenia objektu bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

Čl. VI **Záverečné ustanovenia**

1. Vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov).
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet mesačnej úhrady za byt a Protokol o odovzdaní bytu (ak ide o nový nájom bez predchádzajúceho užívania predmetu nájmu zo strany nájomcu).
4. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán. Na zmeny v nájomnom a preddavkoch na plnenia v súlade s čl. IV nie je potrebná písomná dohoda o zmene tejto zmluvy.
5. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

V Novej Keľči, dňa : 14.04.2025

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu

Odovzdávající:

firma: Obec Nová Kelča,
zastupená: PhDr. Mária Telepunová
Adresa: 094 04 Nová Kelča 72

Preberajúci:

Meno a priezvisko: Kamil Bindas
Dátum narodenia:
Bydlisko:

Na základe **nájomnej zmluvy č. 7417**, zo dňa 14.04.2025 preberajúci od odovzdávajúceho prevzal byt **č. 17** v polyfunkčnej budove v Novej Kelči, číslo vchodu: **1**, nachádzajúci sa na **2.** poschodí, súpisné číslo polyfunkčnej budovy: **74**, evidovaný na liste vlastníctva číslo 336 v katastrálnom území Nová Kelča vedenom na Okresnom úrade vo Vranove nad Topľou, katastrálny odbor s nasledovnými stavmi meračov:

studená voda: m³
teplá voda: m³

Stav bytu v čase prevzatia:

.....
.....

Zariadenie bytu v čase prevzatia:

.....
.....

Pri prevzatí odovzdávající odovzdal preberajúcemu ks kľúčov od vchodových dverí bytu a 1 ks kľúčov od polyfunkčnej budovy.

V Novej Kelči, dňa 14.04.2025

Odovzdávající

Preberajúci

.....
PhDr. Mária Telepunová

.....
Meno a Priezvisko

Evidenčný list nájomného bytu so zoznamom osôb – 7417

Prenajímateľ: Obec Nová Kelča
Sídlo: 094 04 Nová Kelča 72
IČO: 00332623
DIČ: 2020528499
Bank. spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK93 0200 0000 0000 2012 0632
V zastúpení: PhDr. Mária Telepunová, starostka obce

a

Nájomca: Kamil Bindas
Bytom:
Dátum narodenia:

Predmet nájmu: trojizbový byt č. 17

Zoznam nájomníkov	Dátum narodenia

Mesačné zálohy a poplatky spojené s užívaním bytu	Sadzba v €
Splátka nájmu	134,00
Fond opráv a údržby	17,00
Spotreba el. energie v spol. priestoroch	1,50
Poistenie bytového domu	1,50
Záloha na teplo, vodné a stočné	100,00
S P O L U:	254,00