

## Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 663 a nasl., § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka  
ako aj v zmysle § 12 zákona č. 443/2010 Z.z.

### Prenajímateľ: Obec Nová Kelča

094 04 Nová Kelča

IČO: 00332623 DIČ: 2020528499

zastúpená: Mgr. Mária Telepunová, starostka obce

Banka: VÚB, a.s., IBAN: SK93 0200 0000 0000 2012 0632

a

/meno priezvisko, dátum narodenia/

**Nájomca:** : Juraj Balog,

Bytom:

### Čl. I

#### Predmet nájmu

- 1.) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom **2 izbového bytu č. 1** nachádzajúceho sa v stavbe budovy súpisné číslo 70 nachádzajúcej sa na parcele č. 2/1 v k.ú. Nová Kelča, nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva č. 1124, vedenom OÚ Vranov nad Topľou, katastrálny odbor. Byty, ktorého je prenajímaný byt súčasťou boli postavené z prostriedkov dotácie z Ministerstva dopravy a výstavby SR a úveru zo ŠFRB ako bytov sociálnych, ktorých užívanie nájomcami je viazané na dodržiavanie podmienok uvedených v osobitnom predpise (najmä zák.č. 125/1998 Z.Z. o životnom minime v znení neskorších predpisov a Smernice MVRR SR č. 8/8/2002.)
- 2.) Nájomca prehlasuje, že spĺňa podmienky na pridelenie nájomného bytu a že spolu so žiadosťou o pridelenie bytu predložil prehlásenie o príjme s potvrdeniami od zamestnávateľa.
- 3.) Prenajímateľ byt č.5 uvedený v ods. 1 za podmienok dohodnutých touto zmluvou dáva do nájmu nájomcovi s príslušenstvom, na prízemí o celkovej výmere bytu 63,37 m<sup>2</sup> a ten ho preberá do svojho užívania pre účely bývanie seba a členov svojej rodiny uvedených v tejto zmluve.

### Čl. II

#### Opis bytu

- 1.) Prenajímaný byt pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva (kuchyňa spojená s obytnou miestnosťou, chodba, kúpeľňa, WC) o celkovej výmere 63,37 m<sup>2</sup>.
- 2.) V byte je inštalovaný rozvod elektriny, vody - studenej pitnej a teplej úžitkovej a tepla, merač studenej vody, spoločná televízna anténa, domový telefón a zvonček. K bytu patrí loggia.
- 3.) K bytu prislúchajú aj spoločné zariadenia domu, ktoré je nájomca oprávnený využívať podľa ich určenia ( schodište s pavlačou).
- 4.) Byt je užívateľschopný, vymaľovaný a všetky predmety a zariadenia, nachádzajúce sa v byte, sú funkčné. V prípade, že zmluvné strany uzatvárajú túto nájomnú zmluvu po predchádzajúcom nájme predmetu nájmu, deklarujú, že technický stav bytu zodpovedá dobe predchádzajúceho užívania.
- 5.) Vybavenie a zariadenia bytu : tvorí Prílohu č. 1 tejto nájomnej zmluvy

### Čl. III

#### Doba nájmu a skončenie nájmu

- 1.) Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 3 rokov, a to od **01.06.2020 do 31.05.2023**. Po uplynutí doby nájmu podľa tohto odseku môže nájomca požiadať prenajímateľa o predĺženie nájmomného vzťahu. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájmomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z.z. v zn.n.p. o dotáciách na rozvoj bývanie a o sociálnom bývaní. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri

mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Zmluvné strany sa dohodli, že pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môžu sa dohodnúť aj zmenené podmienky pre ďalšie trvanie nájomného vzťahu, podľa aktuálnej situácie danej v čase jednaní o opakovanom uzavretí nájomného vzťahu.

- 2.) Nájom bytu zanikne uplynutím dohodnutej doby nájmu, písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
- 3.) Nájomca môže vypovedať nájom z dôvodu, že byt sa stane neobývatelným a to aj napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu doručeného prenajímateľovi z dôvodov na strane prenajímateľa a to v jednomesačnej výpovednej dobe resp. bez uvedenia dôvodu v trojmesačnej výpovednej dobe.
- 4.) Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
- 5.) Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.
- 6.) Dňom skončenia nájmu bytu, ak na predmetný byt nebude uzavretá nová nájomná zmluva sú nájomca a osoby bývajúce s ním v byte povinní sa odhlásiť z trvalého pobytu v byte.
- 7.) Nájomca vyhlasuje, že nie je osobou :
  - a/ so zdravotným postihnutím uvedenou v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z.z. v zn.n.p., ktorej sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené v § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb.;
  - b/ definovanou podľa § 22 ods. 3 písm. e) zákona č. 443/2010 Z.z. v zn.n.p., ktorej sa prenajíma nájomný byt, teda osobou, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.

#### Čl. IV

##### Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

- 1.) Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné, príspevok do fondu opráv a údržby a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, pričom **nájomné** za užívanie bytu je stanovené na sumu **137,-- € mesačne** a **príspevok do fondu opráv a údržby** vo výške **10,- € mesačne**. Nájomné spolu s príspevkom do fondu opráv a údržby a preddavkami na plnenia je nájomca povinný platiť mesačne vždy **do 10. dňa** toho ktorého mesiaca trvania nájmu na účet prenajímateľa pod
- 2.) **VS 0570**, resp. do pokladne nájomcu.
- 3.) Číslo účtu prenajímateľa – **IBAN: SK93 0200 0000 0000 2012 0632**
- 4.) Náklady na dodávku el. energie bude uhrádzať nájomca priamo dodávateľským organizáciám. Dodávku vody a tepla bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe vystavenej faktúry štvrtročne podľa skutočne nameraných hodnôt na merači a pomerných meračoch jednotlivých nájomcov, v prípade, že meranie nie je možné v jednotlivom prípade vyhodnotiť, použijú sa všeobecné zákonné ustanovenia Preddavky ako aj vyúčtovacie platby je nájomca povinný uhrádzať na účet prenajímateľa, resp. do pokladne.
- 5.) Prenajímateľ je oprávnený v priebehu roka upraviť výšku preddavkov na plnenia v prebiehajúcim roku, ak úprava zodpovedá skutočnej a predpokladanej spotrebe nájomcu a/alebo v dôsledku zmeny ceny zo strany dodávateľa konkrétnej služby (vodné, stočné )
- 6.) Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na plnenia riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
- 7.) Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov), alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných plnení, alebo ak sa zmenia skutočnosť rozhodujúce pre určenie ich výšky, a to od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
- 8.) Nájomca je povinný v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia obce Nová Keľča o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v platnom znení, uhrádzať miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

#### 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.) 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.
- 3.) 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 dátumu narodenia. Osobami, tvoriacimi príslušníkov spoločnej domácnosti sú osoby uvedené v prílohe tejto Zmluvy.
- 4.) Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 15 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.
- 5.) Nájomca po podpise nájomnej zmluvy si na vlastné náklady zabezpečí u príslušného dodávateľa napojenie bytu na odber elektrickej energie.
- 6.) Prenajímateľ vydá na žiadosť nájomcu potvrdenie – súhlas s prihlásením sa nájomcu na trvalý pobyt v nájomnom byte.
- 7.) 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.
- 8.) Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
- 9.) Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť sám náklady s tým spojené.
- 10.) 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.
- 11.) 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.
- 12.) 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.
- 13.) 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.
- 14.) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Nájomca je povinný dbať o zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu, ktorý musí zachovať počas celého trvania nájomného vzťahu.
- 15.) Nájomca nesmie bez výslovného písomného súhlasu prenajímateľa dať do podnájmu byt alebo časť iným osobám.
- 16.) Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať počet osôb užívajúcich byt ako aj dodržiavanie podmienok zmluvy a to aj vstupom do bytu a nájomca mu dáva k takémuto úkonu súhlas.
- 17.) Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 12 ods. 1 písm. j) zákona č. 443/2010 Z.z., v Prílohe č. 2 k tejto zmluve je uvedený zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom.

## **Čl. VI Záverečné ustanovenia**

- 1.) Nájomná zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu.

- 2.) Práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa na prenajímateľa a nájomcu sa vzťahujú ustanovenia § 687 a § 695 a nasl. Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.. Zároveň sa tento nájomný vzťah podporne riadi zákonom č. 443/2010 Z.z. v zn.n.p. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, najmä ustanovením § 12 zákona.
- 3.) 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.
- 4.) Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.
- 5.) Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma účastníkmi a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení.
- 6.) Zmluvné strany sa dohodli, že uzatvorením tejto nájomnej zmluvy zanikajú všetky predchádzajúce právne úkony medzi týmito zmluvnými stranami, upravujúce nájomný vzťah k bytu označenému v čl. I tejto zmluvy, najmä skoršie nájomné zmluvy v znení neskorších dodatkov, pričom akékoľvek predchádzajúce písomné nájomné zmluvy a ich dodatky sa nahrádzujú touto nájomnou zmluvou. Zmluvné strany zároveň berú na vedomie, že prípadné ďalšie právne vzťahy medzi zmluvnými stranami (nie nájomné) ostávajú bez zmeny zachované aj naďalej.
- 7.) 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 Kelči dňa: 05.02.2021

.....

prenajímateľ

.....

nájomca

Príloha č. 1 : Vybavenie a zariadenia bytu

- MO - elektrický sporák, biely 50cm	1ks
- Digestor zn. FABER 741 60cm biely	1ks
- Drezová batéria zn. TITANIA IRIS	1ks
- Kuchynský dres so zátkou	1ks
- Drezový sifón	1ks
- Kúpeľňové umývadlo zn. REKORD so skrútkou 550mm - KOLO	1ks
- Umývadlová batéria zn. TITANIA IRIS	1ks
- Umývadlový sifón	1ks
- Kúpeľňová vaňa biela rohová NEO 125/125	1ks
- Vaňová batéria zn. TITANIA IRIS	1ks
- Sprchovací set SAGITTARIUS –hadica, sprcha, držiak	1ks
- Záchodová misa VIDIMA - KOMBI SIRIUS + sedačka	1ks
- Bytový telefón s príslušenstvom zn. ABB	1ks
- Kuchynská linka zn. ANTON 1,8 m	1ks
- El. ohrievač vody PRO R 80 V zn. ARISTON	1ks
- El. ventilátor POLO 4 S - DOSPEL	2ks
- Radiátorový panel VKP KORAD	5ks
- Radiátor rebríkový	1ks

Príloha č. 2 : Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom

- 1/ meno a priezvisko : Juraj Balog, vek : ..... rokov
- 2/ meno a priezvisko : Anna Balogová , vek : ..... rokov
- 3/ meno a priezvisko : ....., vek : ..... rokov