

88/2021

Zmluva o nájme bytu č. 111/A
na opakovaný nájom v bytovom dome 2x12 b.j. Bernolákovo

Prenajímateľ:

Obec Bernolákovo

zastúpená: Mgr. Richard Červienka, starosta obce

adresa: Obecný úrad, Hlavná 111, 900 27 Bernolákovo

IČO: 00304662

Bankové spojenie: Tatra banka a.s.

IBAN: SK56 1100 0000 00262 1730 240

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Dušan Slovák

dátum narodenia: [redacted]

bytom: I [redacted] OV

číslo OP [redacted]

(ďalej len „nájomca“)

Prenajímateľ a nájomca ďalej uvedení ako "zmluvné strany" sú spôsobilí na právne úkony v plnom rozsahu a uzatvárajú nájomnú zmluvu nasledovného znenia:

I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č.6478 a LV č. 6479, katastrálneho územia obce Bernolákovo, ulica Hlavná 112, **byt č. 111, v bloku A.**
2. Predmetný byt pozostáva z jednej (1) bytovej jednotky, ktorú tvorí izba s kuchynským kútom, s drezom, predsieň, kúpeľňa s WC. Súčasťou spoločných priestorov je chodba a komora.
3. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu – chodbu, miestnosť na odkladanie vecí a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
4. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom bytu, jeho príslušenstvom a spoločných miestností oboznámil dňom podpisu tejto zmluvy v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
5. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi bytovú jednotku vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave o čom vyhotovil protokol, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

II. Doba a účel nájmu

1. Nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú **od 01.05.2021 do 30.06.2021** a to v súlade s podmienkami obce Bernolákovo, upravenými v SMERNICI obce Bernolákovo č. 003/2017 o postupe pri prenajímaní nájomných bytov (2x12 b.j.).
2. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania o sociálnom bývaní.
3. Účelom nájmu je bývanie nájomcu bez možnosti ďalšieho ponechania predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe.
4. Tretím osobám je povolené prenocovať v bytovej jednotke nájomcu výnimočne a len so súhlasom správcu bytového domu.

III. Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služby, poskytované s užívaním bytu, pričom nájomné uhrádza nájomca.
2. Nájomné za byt sa určuje vo výške 130,00 € a je určené podľa Opatrenia MF SR č.01/R/2008 a č.02/R/2008, a preddavky za plnenia – služby, poskytované s užívaním bytu, v sume 60,00 €. Celkovo ide o sumu 190,00 €.
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenie sa platia do 10.-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca a to nasledovným spôsobom:

- a) osobne do pokladne Obecného úradu Bernolákovo
- b) prevodom na bankový účet – IBAN: SK56 1100 0000 0026 2173 0240,

pričom pri platbe prevodom na bankový účet je potrebné uviesť variabilný symbol: 212003 a konštantný symbol: 0308.

4. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného a preddavkov, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky preddavkov písomne najneskôr 30 dní pred ich splatnosťou.
6. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 4. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
7. Ak nájomca neplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý začatý mesiac omeškania.
8. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne do 31. mája za predchádzajúci rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:

- a) preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
- b) nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v § 687-695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy neupravené touto zmluvou sa vzťahujú taktiež ustanovenia tohto právneho predpisu.
2. Prenajímateľ má právo vykonať za účasti nájomcu kontrolu nájomného bytu.

V. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, v ktorej sa má nájom skončiť. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po podaní výpovede.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov výslovne vymenovaných v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt a zariadenie bytu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie v zmysle § 12 ods. 1, písmena g) Zákona č. 443/2010 Z. z. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotou toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu bude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
6. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak nájomca hrubo poruší svoje povinnosti vyplývajúce mu z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

VI. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť a účinnosť v zmysle platných právnych predpisov.
2. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy o nájme je evidenčný list pre výpočet mesačnej úhrady za byt, protokol o odovzdaní bytu a ubytovací poriadok.
3. Zmluva o nájme je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, pričom každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu o nájme bytu uzavreli dobrovoľne, bez tiesne a obsahu zmluvy rozumejú.
5. Táto zmluva sa riadi zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorou sa určujú pravidlá poskytovania príspevkov na výstavbu nájomných bytov a nájomná zmluva bude výlučne v zmysle tohto zákona.
6. Nájomca sa zaväzuje, že bude platiť dohodnutý nájom a zálohový predpis za užívanie bytu riadne a včas.
7. V prípade, že sa nájomca rozhodne zrušiť nájomnú zmluvu a odsťahovať sa, nemá nárok na vrátenie pomernej časti už zaplateného nájmu a iných finančných úhrad, ktoré uhradil prenajímateľovi za mesiac, kedy sa nájomný vzťah skončil.
8. Prenajímateľ a nájomca ďalej prehlasujú, že sú osoby spôsobilé na právne úkony v plnom rozsahu, znenie zmluvy si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
9. Nájomca ako dotknutá osoba v zmysle ustanovení zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov týmto udeľuje súhlas s poskytnutím svojich

osobných údajov. Tieto osobné údaje bude prenajímateľ používať v rozsahu potrebnom pri vedení agendy súvisiacej so správou nájomného bytu.

10. Zmluvné strany sa zaväzujú, že akákoľvek skutočnosť alebo činnosť, ktorá spĺňa, spĺňala alebo by mohla vzbudiť podozrenie, že spĺňala atribúty korupcie v súvislosti s predmetnou zmluvou, je dôvodom na bezodkladné ukončenie platnosti a účinnosti zmluvy a škodu, ktorá vznikla v dôsledku korupcie, musí každá strana podieľajúca sa na korupcii nahradiť najneskôr do jedného roka v plnej výške vrátane náhrady škody spôsobenej v dôsledku ukončenia zmluvy.

Táto Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňom zverejnenia na internetovej stránke obce.

Príloha:

- Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu
- Protokol o prevzatí a odovzdaní bytu

V Bernolákove dňa 22.04.2021

Prenajímateľ:

[Redacted signature]



Nájomca:

[Redacted signature]

EVIDENČNÝ LIST pre výpočet úhrady za užívanie nájomného bytu č. 111

Užívateľ:

Meno a Priezvisko: Dušan Slovák

Bydlisko:

I. Údaje o byte / lokalizácia, výmera bytu, popis a vybavenie

Byt : Nájomný byt 2x12 bytových jednotiek

Trakt : A

Byt č. : 111

Popis bytu/ kategória bytu : 1 izbový byt

Popis bytu/ počet miestností : izba s kuchynským kútom, kúpeľňa s WC:

Rozloha bytu: **40,97 m²**

II. Technický popis bytu:(skutočný stav pri prevzatí bytu) / Zariadenie bytu :

Vchodové dvere do bytovej jednotky - protipožiarne s kovaním: 1

Kúpeľňa: 1

Posuvné dvere: 1

Umývadlo: 1

WC misa: 1

Sprchová hadica: 1

Radiátor rebrový: 1

Vývod na práčku: 1

Kuchyňa/ izba: 1

kuchynský drez so spodnými skrinkami: 1

~~kuchynský drez s hornými skrinkami:~~

dvojplatnička: 1

radiátor: 1

~~okno plastové/okno plastové s vchodovými dverami na terasu~~

III. Merače energií:

elektromer č.: 267 862
vodoměr studené vody č.: 087 908 51
vodoměr teplej vody č.: 088 174 45

IV. Úhrada za užívání bytu

Nájom za byt v sume: 92,44 €
Tvorba fondu opráv: 30,56 €
Správa bytového fondu: 7,00 €
Predavky za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu v sume: 60,00 €
Celková suma mesačne: 190,00 €

Dátum podpísania nájomnej zmluvy: 22.04.2021
Doba platnosti nájomnej zmluvy: 30.06.2021
Dátum spracovania: 19.04.2021

V Bernolákove, dňa 22.04.2021



.....
Vlastník domu





.....
Užívateľ

Ubytovací poriadok pre nájomné byty v bytovom dome Hlavná 112, Bernolákovo

Čl. I

Všeobecné ustanovenia

Ubytovací poriadok záväzným spôsobom upravuje podmienky pobytu a správania sa nájomcov nájomných bytov a ich hostí v objekte bytového domu Hlavná 112, Bernolákovo (ďalej len „bytový dom“). Ubytovací poriadok je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy o nájme nájomného bytu, uzavretou medzi prenajímateľom Obec Bernolákovo (ďalej len „prenajímateľ“) a nájomcom nájomného bytu.

Čl. II

Podmienky ubytovania osôb

1. V nájomnom byte môže byť ubytovaný len nájomca a spoločne posudzované osoby.
2. Ďalším osobám a hosťom nájomcu je povolené prenocovať v nájomnom byte výnimočne a len s písomným súhlasom prenajímateľa.

Čl. III

Základné práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca má právo najmä:
 - oboznámiť sa so stavom nájomného bytu, jeho príslušenstvom a stavom spoločných priestorov a zariadení,
 - užívať nerušene spolu s nájomným bytom aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu – najmä chodbu, miestnosť na odkladanie vecí, pokiaľ je k bytu pridelená, a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu,
 - parkovať na vyhradenom parkovisku pri bytovom dome – nájomca, ktorý vlastní viac ako jedno motorové vozidlo, nesmie obmedzovať druhých nájomcov v parkovaní.
2. Nájomca je povinný najmä:
 - oboznámiť sa s ubytovacím poriadkom a dodržiavať jeho ustanovenia,
 - chrániť a neznehodnocovať objekt bytového domu a jeho okolie,
 - zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu
 - drobné poruchy spôsobené trvalým užívaním nájomcu napr. tečúce kohútiky, splachovací systém vo WC a pod. uhradiť na vlastné náklady,
 - predchádzať havarijným stavom a prenajímateľovi okamžite havarijný stav nahlásiť,
 - v plnej výške uhradiť vzniknuté a preukázané škody na majetku prenajímateľa,
 - niesť plnú zodpovednosť za hostí po dobu trvania návštevy.
3. Nájomca nesmie:
 - umožniť, aby sa v jemu pridelenom nájomnom byte ubytovali a zdržiavali tretie osoby,
 - ponechať nájomný byt do užívania tretej osoby,
 - požívať a prechovávať alkohol, omamné a psychotropné látky, jedy, prekursori v bytovom dome,
 - porušovať zásady spolunažívania, rušiť ostatných nájomcov najmä v čase nočného pokoja (opravy a údržby, ktoré si vyžadujú nadmerný hluk ako pílenie, vŕtanie, búchanie, a pod. je možné vykonávať od 8.00 do 18.00 hod. v pracovných dňoch a od 9.00 do 16.00 hod. v sobotu),
 - vykonávať obchodnú a podnikateľskú činnosť v priestoroch bytového domu,
 - vykonávať stavebné úpravy ani podstatné zmeny bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
 - svojvoľne vymieňať zámky na dverách.

Čl. IV
Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi nájomný byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave.
2. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu na vnesených a odložených veciach nájomcu, ani za ich stratu.

Čl. V
Domáce zvieratá

1. Chovanie akýchkoľvek zvierat je prísne zakázané.
2. Povolenou výnimkou sú vodiace psy pre nevidiacich.

Čl. VI
Zásady dodržiavania bezpečnostných a protipožiarnych opatrení

1. Nájomca je povinný oboznámiť sa s bezpečnostnými predpismi, s predpismi o ochrane pred požiarom, s požiarnym evakuačným plánom.
2. Nájomca nesmie:
 - vykonávať opravy alebo akékoľvek zásahy do elektrickej siete alebo inej inštalácie,
 - prinášať a prechovávať v bytovom dome horľavé a iným spôsobom nebezpečné látky, zbrane a výbušniny.
3. V celom bytovom dome platí prísny zákaz fajčenia, manipulácie s otvoreným ohňom a pyrotechnikou.
4. Hlavné uzávery elektrických rozvodov, plynu a vody musia byť označené podľa platných právnych predpisov a musí byť k nim vždy prístup. Osoba, ktorá uzatvára hlavné uzávery elektriny, kúrenia, vody a plynu musí obvyklým spôsobom zabezpečiť, aby sa nájomcovia nájomných bytov včas dozvedeli o rozsahu ich uzavretia a čas znovu otvorenia, okrem mimoriadnych, havarijných prípadov.

Čl. VII
Poriadok a čistota v bytovom dome

1. Nájomca je povinný udržiavať čistotu a poriadok v nájomnom byte formou individuálneho upratovania.
2. Nájomca nesmie hromadiť odpadky v pridelenom nájomnom byte, v spoločných priestoroch, na balkónoch, pri kontajneroch na domový odpad, ani vyhadzovať predmety a odpadky z okien a balkónov.
3. Nájomca nesmie umiestňovať žiadne predmety (napr. dopravné prostriedky, sušiaci na bielizeň) v spoločných priestoroch, spoločných zariadeniach domu, ktoré by bránili ich spoločnému užívaniu alebo by sťažili záchranné práce v prípade vzniku požiaru alebo by pri hromadnom úniku osôb z domu mohli byť príčinou úrazu, či znepriechodnenia únikovej cesty.
4. Poriadok a čistotu v bytovom dome obstarávajú nájomcovia na základe ich vzájomnej dohody. Harmonogram prác pri upratovaní zverejnia na informačnej tabuli a zahrňuje najmä zametanie a umývanie schodov a chodieb 1 x týždenne, čistenie osvetľovacích zariadení, okien v spoločných priestoroch, dverí do bytového domu, zábradlí 4 x ročne.
5. Prenajímateľ má právo poškodenie alebo znečistenie odstrániť na náklady nájomcu, ak tento ako pôvodca znečistenia alebo poškodenia nezabezpečí jeho odstránenie v obvyklom čase.
6. Komunálny odpad je užívateľ povinný odkladať do kontajnerov na to určených spôsobom, aby bol zachovaný poriadok a čistota v ich okolí.

Čl. VIII

Balkóny a okná

1. Balkóny je potrebné udržiavať v čistote a odstránenie nečistoty a snehu vykonávať tak, aby nedošlo k ohrozeniu bezpečnosti osôb alebo majetku.
2. Montovať na fasádu bytového domu alebo vonkajšie rámy okien sušiče na bielizeň, TV antény, satelitné paraboly a klimatizačné zariadenia nie je možné.

Čl. IX

Dodržiavanie nočného pokoja

Nájomca je povinný dodržiavať nočný pokoj v letnom období od 22.00 do 6.00 hod. a v zimnom období od 21.00 do 7.00 hod.

Čl. X

Vstup zamestnancov a iných osôb

1. Nájomca má právo na ochranu súkromia a osobného majetku v bytovom dome.
2. Kľúč od vchodových dverí môže mať len nájomca, resp. podľa potreby blízke osoby nájomcu.
3. V záujme ochrany majetku a bezpečnosti je nájomca povinný pri príchode a odchode z bytového domu sa presvedčiť, či sú dvere riadne a bezpečne uzamknuté.
4. Nájomca je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu poverenému zástupcovi obce alebo osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy najmä: poruchy rozvodov elektrického vedenia, vodovodného potrubia, ústredného kúrenia, kanalizácie, odčítania vodomeroch, odčítania pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov, inštalácií kontrolného merania teploty v byte a pod. . Vstup do nájomného bytu sa vykonáva vo vhodnom a vopred dohodnutom čase a nájomca je povinný zabezpečiť otvorenie nájomného bytu.
5. V prípade likvidácie havarijného stavu alebo ohrozenia života a zdravia osôb je možné vstúpiť do nájomného bytu aj bez predchádzajúceho požiadania. Poverený zástupca obce môže v závažnom a odôvodnenom prípade použiť náhradný, zapečatený kľúč od príslušného nájomného bytu. Dbá na to, aby pri vstupe do nájomného bytu boli prítomní ďalší dvaja zástupcovia obce. O použití kľúča vyhotoví poverený zástupca obce oznámenie v písomnej forme, na ktorom uvedenie čas, dôvod jeho použitia a mená prítomných osôb, a oznámenie odovzdá na príslušnom referáte obecného úradu, ktorý je povinný nájomcu o vstupe bezodkladne informovať. V prípade neoprávneného vstupu zástupcu obce do nájomného bytu budú voči nemu vyhovené následky.
6. Ak nájomca bezdôvodne odmietne alebo obmedzí vstup do nájomného bytu a toto odmietnutie alebo obmedzenie má za následok nevykonanie, sťaženie vykonávaných prác alebo služieb, zvýšenie ceny za ich poskytnutie, alebo ohrozenie či poškodenie práv a oprávnených záujmov ostatných, je nájomca povinný uhradiť zvýšenú cenu vykonávaných prác a všetky škody, ktoré týmto odmietnutím alebo obmedzením z jeho strany vznikli.

Čl. XI

Átrium bytového domu

1. Átrium bytového domu slúži výlučne na prechod a prístup k časti bytového domu a k zariadeniu pre seniorov.
2. Je zakázané využívať tento priestor na iné účely (ako napr. vykladanie sušiakov, hranie sa detí a pod.).

Čl. XII
Skončenie nájmu

1. Po ukončení zmluvy o nájme nájomného bytu je nájomca povinný uvoľniť nájomný byt bez zbytočného odkladu a odovzdať ho nepoškodený.
2. Ak prenajímateľ zistí závady, poškodenia, či straty, spíše o tomto záznam a vyhotoví fotodokumentáciu. Mieru závažnosti porušenia posudzuje prenajímateľ.
3. Nájomca nemá po skončení nájmu nájomného bytu právo na náhradné ubytovanie ani na bytovú náhradu.

Čl. XIII
Záverečné ustanovenia

1. Ubytovací poriadok je možné meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov.
2. Práva a povinnosti neupravené týmto ubytovacím poriadkom sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Pokiaľ by sa jednotlivé ustanovenia ubytovacieho poriadku stali neúčinnými, nie je týmto dotknutá účinnosť ostatných ustanovení.
4. Ubytovací poriadok prevzatý dňa: 04.09.2019

V Bernolákove, dňa 22.04.2021



Mgr. Richard Červienka
starosta obce