

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

Prenajímateľ:

Obec Bernolákovo

sídlo: Obecný úrad, Hlavná 111, 900 27 Bernolákovo

zastúpená: Bc. Miroslav Turenič, MBA, LL.M., starosta obce

IČO: 00304662

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.

IBAN: SK7209000000005108658616

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Dušan Slovák

dátum narodenia:

bytom:

číslo OP:

(ďalej len „nájomca“)

Prenajímateľ a nájomca, ďalej uvedení aj 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, v ktorej sa nachádza byt č. 111, v bloku A.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt č. 111/A. Predmetný byt pozostáva z jednej (1) bytovej jednotky, ktorú tvorí izba s kuchynským kútom, s drezom, predsieňou, kúpeľňou 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. O prevzatí nájomného bytu je vyhotovený protokol, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

II. Doba a účel nájmu

1. Nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú **od 01.01.2024 do 31.12.2024**, a to v súlade s podmienkami obce Bernolákovo, upravenými vo všeobecne záväznom nariadení

o podmienkach prideľovania nájomných bytov určených na sociálne bývanie obce Bernolákovo č. 18/2023.

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 a o sociálnom bývaní.
3. Účelom nájmu je bývanie nájomcu bez možnosti ďalšieho prenechania predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe. Tretím osobám je povolené prenocovať v bytovej jednotke nájomcu výnimočne a len so súhlasom prenajímateľa.

III. Nájomné

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi riadne a včas nájomné za dočasné užívanie bytu a preddavky na úhradu plnení – služieb, poskytovaných s užívaním bytu.
2. Nájomné za byt sa určuje vo výške 130,00 €/mesiac a je určené podľa opatrení MF SR č.01/R/2008, č.02/R/2008 a č. 01/R/2011. Preddavky za plnenia – služby, poskytované s užívaním bytu, sa určujú v sume 133,00 €/mesiac. Celkové nájomné za kalendárny mesiac predstavuje sumu 263,00 €.
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia, za príslušný kalendárny mesiac nájomca uhrádza do 10.-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca a to nasledovným spôsobom:
 - a) osobne, do pokladnice Obecného úradu Bernolákovo,
 - b) prevodom na bankový účet – IBAN: SK7209000000005108658616,
 pri platbe prevodom na bankový účet je potrebné uviesť variabilný symbol: 18965.
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 nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i 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. Finančná zábezpeka

1. Nájomca je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy zložiť na účet prenajímateľa, č. účtu v tvare IBAN: SK1009000000005178428437, **finančnú zábezpeku vo výške 780,00 €, slovom: sedemstoosemdesiat eur.**
 (výpočet zábezpeky: 130,00 € /výška nájomného za byt/ x 6 /počet mesiacov/ = 780,00 €)

Finančná zábezpeka je stanovená v zmysle čl. 7 ods. 6 všeobecne záväzného nariadenia o podmienkach prideľovania nájomných bytov č. 18/2023 a nesmie presiahnuť výšku 6-mesačného nájomného.

Nájomca zaplatí finančnú zábezpeku na základe písomnej výzvy, vystavenej prenajímateľom.

2. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a úhrad v prípade, že príde k poškodeniu nájomného bytu a jeho vybavenia nájomníkom. Ak bude zábezpeka použitá na odstránenie spôsobených škôd, nájomca je povinný do 30 dní výšku zábezpeky doplatiť do stanovenej výšky finančnej zábezpeky. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte v banke.
3. Prenajímateľ vráti finančnú zábezpeku v plnej výške na účet nájomcu, ak nájomca nebude mať pri ukončení nájmu nedoplatok voči prenajímateľovi z neplatenia: nájomného, úhrad súvisiacich s užívaním bytu a úhrad nákladov spojených s odstránením spôsobených škôd.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ má právo vykonať za účasti nájomcu kontrolu nájomného bytu.
3. Nájomca je povinný uhrádzať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s užívaním bytu, príslušenstva bytu, zariadenia a vybavenia a náklady spojené s bežnou údržbou v zmysle § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z., § 5 a § 6 a príloha k tomuto nariadeniu.
4. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie bytového domu 2x12 b.j.
5. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv.
6. Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie bytu.
7. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby bytu, zariadenia a vybavenia, alebo ak neodstráni závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobil sám alebo osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, alebo osoby, ktoré sa s jeho súhlasom počas dňa v byte zdržiavajú, má prenajímateľ právo tak urobiť, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.
8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
10. Nájomca nesmie uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a podobne) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi a osobám, povereným prenajímateľom, vstup do bytu, s cieľom skontrolovať technický stav bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
12. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať na vlastné náklady stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
13. Prenajímateľ nezabezpečuje poistenie domácnosti.

VI. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu alebo písomnou výpoveďou.
2. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
5. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
6. 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.
7. 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 nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva o nájme bytu bola schválená uznesením obecného zastupiteľstva č. 18/7/2023 zo dňa 07.11.2023 a nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.
2. Akékoľvek zmeny alebo doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len formou písomného dodatku k zmluve.
3. Táto zmluva sa riadi zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorým sa určujú pravidlá poskytovania príspevkov na výstavbu nájomných bytov a ktorým sa vymedzuje sociálne bývanie. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené cit. zákonom sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy o nájme bytu je evidenčný list pre výpočet mesačnej úhrady za byt, protokol o odovzdaní bytu a ubytovací poriadok.
5. Zmluva o nájme je vyhotovená v dvoch (2) vyhotoveniach, pričom každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
6. Nájomca sa zaväzuje, že bude platiť dohodnutý nájom a preddavky za služby poskytované s užívaním bytu riadne a včas.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú osoby spôsobilé na právne úkony v plnom rozsahu, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
8. V prípade, že sa nájomca rozhodne zrušiť nájomnú zmluvu a odstáť sa, nemá nárok na vrátenie pomernej časti už zaplateného nájmu a iných finančných úhrad, ktoré uhradil prenajímateľovi za mesiac, kedy sa nájomný vzťah skončil.
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 udeľujú súhlas s poskytnutím svojich osobných údajov. Tieto osobné údaje bude prenajímateľ používať v rozsahu potrebnom pri vedení agentúry 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.

Prílohy:

- Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu
- Protokol o prevzatí a odovzdaní bytu (pri zmluve č. 17/311)
- Ubytovací poriadok

V Bernolákove dňa 22.11.2023

V Bernolákove dňa 27.11.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Bc. Miroslav Turenič, MBA, LL.M
starosta obce

.....
Dušan Slovák