

Zmluva o nájme bytu
uzatvorená v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obec Bernolákovo

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

adresa: Obecný úrad, Hlavná 111, 900 27 Bernolákovo

IČO: 00304662

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.

IBAN: SK7209000000005108658616

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomcovia:

František Kolarovič

bytom:

dátum narodenia:

číslo OP:

Zdenka Kolarovičová

bytom:

dátum narodenia:

číslo OP:

Emanuela Kolarovičová

bytom:

dátum narodenia:

číslo OP:

(ďalej len „nájomcovia“)

II. Predmet nájmu a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcom za odplatu (nájomné) **do dočasného užívania** predmet nájmu v nehnuteľnosti na Hornom Dvore v Bernolákove, ktorý je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa, za podmienok ustanovených touto zmluvou.
2. Predmetom nájmu je **2-izbový byt** o rozlohe 63,73 m², nachádzajúci sa na I. poschodí nehnuteľnosti so súpisným číslom 1499, postavenej na parcele číslo 4790/15, zapísanej na liste vlastníctva č. 4621, vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom pre okres Senec, obec: Bernolákovo, k.ú. Bernolákovo. Príslušenstvom bytu je WC a sprcha.
3. Byt je vybavený nasledovným zariadením: kuchynská linka a sporák.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcom predmet nájmu na **dočasné krízové riešenie ich bytovej situácie**. Dohodnutý účel nájmu môžu nájomcovia meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

III. Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú, **od 01.10.2023 do 30.09.2024.**
2. Nájom bytu zanikne:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou.
3. Nájomcovia môžu vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Občiansky zákonník.
5. Ak bola daná písomná výpoveď, nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri (3) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane.
6. Po ukončení nájmu bytu nájomcovia nemajú nárok na bytovú náhradu, t.j. náhradný byt, náhradné ubytovanie a ani prístrešie.

IV. Nájomné

1. Nájomcovia sú povinní platiť prenájomateľovi v dohodnutej lehote nájomné za prenechanie predmetu nájmu (2-izbový byt) do dočasného užívania a preddavky na úhradu plnení (služieb) poskytovaných s užívaním bytu.
2. Nájomné za byt je určené v sume **247,56 EUR/mesiac, slovom dvestoštyridsaťsedem eur a päťdesiatšesť centov**. Preddavky za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu sú stanovené v sume **150,00 EUR/mesiac, slovom: jednostopäťdesiat eur**. Celkové nájomné predstavuje sumu **397,56 EUR/mesiac, slovom: tristodeväťdesiatšesť eur a päťdesiatšesť centov**.
3. Celkové nájomné je splatné do 10.-teho kalendárneho dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí, a to nasledovnými spôsobmi:
 - a) v hotovosti, do pokladnice Obecného úradu Bernolákovo,
 - b) prevodom na bankový účet prenájomateľa, číslo v tvare IBAN: SK7209000000005108658616;
pri platbe prevodom na bankový účet je potrebné uviesť variabilný symbol: 21200302.
4. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet preddavkov za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu, prenájomateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcom zmenu výšky preddavkov písomne najneskôr 30 dní pred ich splatnosťou.
6. Výšku mesačných preddavkov prenájomateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 4 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenájomateľa na vykonanie zmeny.
7. Ak nájomcovia nezaplatia nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich (5) dní po jeho splatnosti, sú povinní zaplatiť prenájomateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 EUR za každý začatý mesiac omeškania. Poplatok z omeškania nájomcovia zaplatia na základe faktúry, vystavenej prenájomateľom.
8. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenájomateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne do 31. mája za predchádzajúci rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - a) preplatok vráti prenájomateľ nájomcom do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
 - b) nedoplatok zaplatia nájomcovia prenájomateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

V. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcom byt v riadnom technickom a prevádzkyschopnom stave, spôsobilom na riadne užívanie po celú dobu trvania nájmu, v súlade s dohodnutým účelom nájmu.
O odovzdaní a prevzatí bytu a kľúčov bude vyhotovený protokol, ktorý bude, po podpísaní všetkými zmluvnými stranami, tvoriť prílohu tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi prístup k predmetu nájmu (2-izbový byt).
3. Prenajímateľ má právo za účasti nájomcov vykonávať kontrolu bytu a kontrolu dodržiavania zmluvných podmienok nájmu.
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať na vlastné náklady stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcov. Tento súhlas môžu nájomcovia odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva takéto úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, sú nájomcovia povinní ich vykonanie umožniť; inak zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Prenajímateľ nezabezpečuje poistenie domácnosti a nezodpovedá za škody spôsobené nájomcom krádežou a inou násilnou činnosťou v byte.

VI. Práva a povinnosti nájomcov

1. Nájomcovia sú povinní umožniť kontrolu bytu osobám, povereným prenajímateľom, s cieľom skontrolovať technický stav bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
2. Nájomcovia sú povinní využívať byt na dohodnutý účel tak, aby sa nezhoršil technický a funkčný stav bytu a aby prenajímateľovi nevznikla škoda.
3. Nájomcovia sú povinní v dobe užívania bytu zabezpečiť jeho ochranu a užívanie v súlade s platnými hygienickými, bezpečnostnými a požiarными opatreniami, vyplývajúcimi zo všeobecne platných právnych predpisov.
4. Nájomcovia sú povinní zachovať pôvodný stav a vybavenie bytu.
5. Nájomcovia bytu majú popri práve užívať byt aj právo užívať jedno (1) vonkajšie parkovacie miesto v blízkosti predmetného bytu, pridelené prenajímateľom.
6. Nájomcovia sú povinní na vlastné náklady vykonávať drobné opravy a údržbu v byte v súlade s § 687 ods. 2 zákona č. 40/1964 Občiansky zákonník. Rozsah drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou stanovuje nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
7. Ak sa nájomcovia nepostarajú o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcov na svoje náklady sám a požadovať od nich náhradu.
8. Nájomcovia sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobia v byte. Ak sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcov náhradu.
9. Nájomcovia sú povinní oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonania tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, na adrese: Obecný úrad v Bernolákove, odbor správy majetku, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
10. Nájomcovia nesmú v byte uskutočňovať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomcovia nesmú bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa uskutočniť výmenu bytu, prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám a ani ubytovať tretie osoby v byte.
12. Nájomcovia sú povinní pri skončení nájomného vzťahu odovzdať prenajímateľovi byt a zariadenie bytu v stave, v akom ho prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

V opačnom prípade sú povinní uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomcovia prevzali.

13. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomcovia vykonali v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcov nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

VII. Závěrečné ustanovenia

1. Uzatvorenie zmluvy o nájme bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. 16/6/2023 zo dňa 19.09.2023.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.
3. Akékoľvek zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len formou písomného dodatku.
4. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Táto zmluva je vypracovaná v štyroch (4) vyhotoveniach, z ktorých každý účastník zmluvy dostane jedno vyhotovenie.
6. 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.
7. Nájomcovia ako dotknuté osoby 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 agendy súvisiacej so správou bytu.
8. 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.

V Bernolákove dňa 12.01.2024

V Bernolákove dňa 12.01.2024

Prenajímateľ:

Nájomcovia:

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

.....
František Kolarovič

.....
Zdenka Kolarovičová

.....
Emanuela Kolarovičová