

Zmluva o nájme bytu č. 134/A
na nájom v bytovom dome 2x12 b.j.

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“)

Nájomca:

Klára Dráfiová

dátum narodenia:
bytom:
číslo OP:
(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 nehnuteľností na Hlavnej ul. 112 v Bernolákove, ktoré sú evidované na LV č. 6478 a LV č. 6479, vedených Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom pre okres Senec, obec: Bernolákovo, k.ú. Bernolákovo, a v ktorých sa nachádza byt č. 134, vchod A.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt č. 134/A o celkovej výmere 38,96 m². 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 miestnosť na odkladanie vecí.
3. Nájomca je povinný 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 spoločnými priestormi oboznámil pred podpisom tejto zmluvy v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
5. O prevzatí nájomného bytu je vyhotovený protokol, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Toto ustanovenie platí, ak ide o nový nájom bytu, bez predchádzajúceho užívania predmetu nájmu zo strany nájomcu.

II. Doba a účel nájmu

1. Zmluva o nájme bytu sa uzatvára na dobu určitú, **od 16.12.2024 do 15.03.2025**, v súlade s podmienkami obce Bernolákovo, upravenými vo všeobecne záväznom nariadení obce

Bernolákovo č. 7/2024 o podmienkach prideľovania nájomných bytov určených na sociálne bývanie.

2. Po uplynutí doby nájmu má nájomca právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu za predpokladu, že nájomca dodržiaval všetky povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, ubytovacieho poriadku a všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä riadne a včas uhrádzal nájomné a preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu, nepoškodzoval nájomný byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory v dome, nenarušoval pokojné bývanie ostatných nájomcov, neumožňoval bývanie v byte tretím osobám, nevyužíval byt na iné účely ako na bývanie.
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 výlučne na základe súhlasu sociálneho referátu, resp. príslušnej komisie.
4. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu:
Meno a priezvisko: dát. narodenia: pomer k nájomcovi:
- - -

III. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi riadne a včas nájomné za byt a preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné za byt je stanovené vo výške 125,00 EUR/mesiac a je určené v zmysle opatrení MF SR č.01/R/2008, č.02/R/2008 a č. 01/R/2011 o regulácii cien nájmu bytov. Preddavky za plnenia – služby, poskytované s užívaním bytu, sú určené vo výške 145,00 EUR/mesiac. Celkové nájomné za kalendárny mesiac predstavuje spolu 270,00 EUR.
3. Nájomné za byt a preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomca uhrádza do 10.-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí, a to nasledovným spôsobom:
 - a) do pokladnice Obecného úradu Bernolákovo,
 - b) prevodom na bankový účet – IBAN: SK7209000000005108658616, pri platbe prevodom uviesť variabilný symbol: 2360.
4. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného a preddavkov, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť ich výšku.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a preddavkov písomne, najneskôr 30 dní pred ich splatnosťou.
6. Výšku nájomného a výšku 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 za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po ich splatnosti je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
8. Nájomca je povinný v zmysle všeobecne záväzného nariadenia obce Bernolákovo o poplatkoch za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území obce Bernolákovo v platnom znení, uhrádzať miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.
9. Preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi podľa skutočných nákladov v termíne do 31. mája za predchádzajúci rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - a) preplatok prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
 - b) nedoplatok nájomca zaplatí prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

IV. Finančná zábezpeka

1. Nájomca zaplatil dňa 13.12.2024 finančnú zábezpeku za byt vo výške **750,00 EUR, slovom: sedemstopäťdesiat eur.**
(výpočet zábezpeky: 125,00 EUR /výška nájomného za byt/ x 6 /počet mesiacov/ = 750,00 EUR).
Finančnú zábezpeku za nájomný byt vedie prenajímateľ na osobitnom účte v banke.
2. O poskytnutí finančnej zábezpeky prenajímateľ uzatvoril s nájomcom pred podpisom zmluvy o nájme osobitnú zmluvu.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie. Toto ustanovenie platí, ak ide o nový nájom bytu, bez predchádzajúceho užívania predmetu nájmu zo strany nájomcu.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu počas celej doby trvania nájmu.
3. Prenajímateľ, resp. osoby ním poverené, ako aj zástupcovia príslušného ministerstva, majú právo vykonávať za účasti nájomcu kontrolu technického stavu bytu a dodržiavanie zmluvných podmienok nájmu.
4. 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.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu, ani za škody spôsobené na tomto majetku bez zavinenia prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný užívať byt v súlade s touto zmluvou a hygienickými, bezpečnostnými protipožiarnymi a ostatnými súvisiacim všeobecne záväznými právnymi predpismi.
7. Nájomca je povinný uhrádzať v prenajatom byte drobné opravy spojené s užívaním bytu, príslušenstva bytu, zariadenia a vybavenia a náklady súvisiace 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.
8. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby bytu, zariadenia bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.
9. Nájomca je zodpovedný za všetky škody v byte, jeho vybavení a v spoločných priestoroch, ktoré spôsobil svojou činnosťou, alebo činnosťou osôb, ktoré sa so súhlasom nájomcu počas dňa zdržiavajú v byte. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť tieto škody písomne, na elektronickej adrese: majetok@ber nolakovo.sk alebo adrese: Obecný úrad, odbor správy majetku, Hlavná 111, 900 27 Bernolákovo a odstrániť ich na vlastné náklady.
Ak sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu škody odstrániť na vlastné náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených prostriedkov.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonania tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
11. Nájomca bytu a osoby, žijúce s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie bytového domu 2x12 b.j.

12. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv.
13. Nájomca je povinný uhradiť všetky náklady spojené so stratou kľúčov.
14. Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie bytu.
15. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
16. 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.
17. Nájomca nesmie v byte držať alebo chovať akékoľvek domáce zvieratá (pes, mačka a pod.).
18. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať zákaz fajčenia v byte a v spoločných priestoroch.
19. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi a osobám, povereným prenajímateľom, ako aj zástupcom príslušného ministerstva, vstup do bytu, s cieľom skontrolovať technický stav bytu a dodržiavania zmluvných podmienok nájmu.
20. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné dodržiavať ubytovací poriadok.
21. Prenajímateľ nezabezpečuje poistenie majetku nájomcu.

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 ku dňu skončenia nájmu byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi spolu so zariadením v stave, v akom ho prevzal (hygienicky vybielený), s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady spojené s uvedením bytu do pôvodného stavu. O odovzdaní bytu prenajímateľovi sa vyhotoví protokol, v ktorom sa uvedie stav bytu a jeho vybavenia, stav meradiel elektriny, teplej, studenej vody a tepla.
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.
8. Po skončení nájmu, uplynutím dojednanej doby nájmu nájomca nemá právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie).

VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva o nájme bytu je uzatvorená na základe odporúčenia komisie pre komunitné plánovanie a bytovú politiku, na zasadnutí komisie dňa 02.12.2024 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. Protokol o odovzdaní bytu a ubytovací poriadok sú súčasťou zmluvy v prípade, ak ide o nový nájom, bez predchádzajúceho užívania predmetu nájmu zo strany nájomcu.
5. Zmluva o nájme je vyhotovená v dvoch 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 ukončiť nájomnú zmluvu a odstáhovať 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 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.

Prílohy:

- Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu
- Protokol o prevzatí a odovzdaní bytu (pri zmluve o nájme bytu č. 186/2021)
- Ubytovací poriadok

V Bernolákove dňa 16.12.2024

V Bernolákove dňa 16.12.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

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

.....
Klára Dráfiová