

**Zmluva o nájme bytu č. 9**  
na opakovaný nájom v dome sociálnych bytov

**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“)

**Nájomcovia:**

**Ingrid Mesíčková**

dátum narodenia:

bytom:

číslo OP:

**Jozef Frindrich**

dátum narodenia:

bytom:

číslo OP:

(ďalej len „nájomcovia“)

Prenajímateľ a nájomcovia, ďalej uvedení aj ako „zmluvné strany“, sú spôsobilí na právne úkony v plnom rozsahu a uzatvárajú zmluvu o nájme bytu nasledujúceho znenia:

**I. Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti (rod. dom na sociálne bývanie), zapísanej na LV č. 2125, vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom pre okres Senec, obec: Bernolákovo, k.ú. Bernolákovo, v ktorej sa nachádza byt č. 9.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcom do dočasného užívania byt č. 9, pozostávajúci z: predsiene, izby, samostatnej obytnej miestnosti s kuchynským kútom a kúpeľne. Celková plocha obytých miestností je 37,25 m<sup>2</sup>. Vo všetkých priestoroch sú gumové podlahy. V byte sú nainštalované 2 ks elektrických radiátorov. V kúpeľni sa nachádza sprchový kút, WC, umývadlo s porcelánovou nohou, dve miešacie batérie (umývadlová a sprchová) a elektrický ohrievač zn. ETA. Kúpeľňa je obložená keramickým obkladom. V kuchynskom kúte sa nachádza kuchynská linka, ktorá pozostáva zo spodnej a hornej skrinkovej časti, elektrického variča (dvojplatička), elektrického zásobníkového ohrievača vody (80l – typ EURO 72265)

a drezovej batérie. V byte sa nachádzajú plastové okná a plastové dvere, pričom vnútorné dvere sú drevené.

3. Nájomcovia sú oprávnení s bytom užívať aj okolie domu sociálnych bytov a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
4. Nájomcovia vyhlasujú, že sa so stavom bytu, jeho príslušenstvom a spoločných miestností oboznámili dňom podpisu tejto zmluvy v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
5. O prevzatí nájomného sociálneho 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 nájomcov.
6. Prenajímateľ oboznámil nájomcov, že byt v dome sociálnych bytov je určený ako byt sociálny, a preto ho možno prideliť ako dočasné bývanie s tým, že nájomcovia sa zaväzujú, že si budú hľadať trvalé bývanie.

## II. Doba a účel nájmu

1. Zmluva o nájme bytu sa uzatvára na dobu určitú, **od 01.01.2025 do 28.02.2025**, 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 majú nájomcovia právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu za predpokladu, že nájomcovia a osoby s nimi žijúce v byte: dodržiavali všetky povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, ubytovacieho poriadku a všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä riadne a včas uhrádzali nájomné a preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu, nepoškodzovali nájomný byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory v dome, nenarušovali pokojné bývanie ostatných nájomcov, neumožňovali bývanie v byte tretím osobám, nevyužívali byt na iné účely ako na bývanie.
3. Účelom nájmu je bývanie nájomcov bez možnosti ďalšieho prenechania predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe. Tretím osobám je povolené prenocovať v bytovej jednotke nájomcov výlučne na základe súhlasu sociálneho referátu, resp. príslušnej komisie.
4. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcov:

| Meno a priezvisko: | dát. narodenia: | pomer k nájomcovi: |
|--------------------|-----------------|--------------------|
| Sebastián Mesíček  |                 | dieťa nájomcu      |
| Lukáš Mesíček      |                 | dieťa nájomcu      |
| Marko Mesíček,     |                 | dieťa nájomcu      |
| Denis Mesíček      |                 | dieťa nájomcu      |
| Alex Mesíček       |                 | dieťa nájomcu      |

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

1. Nájomcovia sa zaväzujú platiť prenajímateľovi riadne a včas nájomné za byt a preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné za byt je stanovené vo výške 115,03 EUR/mesiac a je určené v zmysle opatrení MF SR č. 01/R/2008, č.02/R/2008 a č. 01/R/2011. Preddavky za plnenia – služby, poskytované s užívaním bytu, sú určené v sume 170,64 EUR/mesiac. Celkové nájomné za kalendárny mesiac predstavuje sumu 285,67 EUR.
3. Na základe dohody nájomcovia platia zálohy na poplatok za komunálny odpad vo výške 5,75 EUR/mesiac.

(Výpočet: 81,00 EUR /sadzba poplatku za 120 l nádobu s mesačným cyklom vývozu/rok/ - 15 % /poskytnutá zľava z poplatku – dieťa s preukazom ZŤP/: 12 /počet mesiacov v roku/ = 5,75 EUR)

4. Nájomné, preddavky na úhradu za plnenia a zálohy za komunálny odpad, spolu vo výške 291,42 EUR, nájomcovia uhrádzajú do 10.-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí, a to nasledovným spôsobom:
  - a) do pokladnice Obecného úradu v Bernolákove
  - b) prevodom na bankový účet v tvare IBAN: SK7209000000005108658616, pri platbe prevodom na bankový účet uviesť variabilný symbol: 8024.
5. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného a preddavkov, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť ich výšku.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcom zmenu výšky nájomného a preddavkov písomne, najneskôr 30 dní pred ich splatnosťou.
7. 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.
8. Ak nájomcovia nezaplatia nájomné alebo preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po ich splatnosti sú povinní zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
9. Nájomcovia sú povinní 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.
10. Preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje nájomcom podľa skutočných nákladov v termíne do 31. mája za predchádzajúci rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
  - a) preplatok prenajímateľ vráti nájomcom do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
  - b) nedoplatok nájomcovia zaplatia prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

#### IV. Finančná zábezpeka

1. Nájomcovia sú povinní zaplatiť na účet prenajímateľa **finančnú zábezpeku za byt vo výške 690,18 EUR, slovom: šesťstodeväťdesiat eur a osemnásť centov.**  
(výpočet zábezpeky:  $115,03 \text{ EUR} \times 6 / \text{počet mesiacov} = 690,18 \text{ EUR}$ )  
Finančná zábezpeka je určená v zmysle čl. 11 ods. 2 všeobecne záväzného nariadenia o podmienkach prideľovania nájomných bytov č. 7/2024 a nesmie presiahnuť výšku 6-mesačného nájomného. Finančnú zábezpeku za nájomný byt vedie prenajímateľ na osobitnom účte v banke.
2. O spôsobe a lehotách vysporiadania finančnej zábezpeky prenajímateľ uzatvoril s nájomcami pred podpisom zmluvy o nájme bytu osobitnú zmluvu (zmluva o poskytnutí finančnej zábezpeky zo dňa 23.11.2023).

#### V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcom byt v stave spôsobilom na riadne užívanie. Toto ustanovenie platí, ak ide o nový nájom bytu, bez predchádzajúceho užívania predmetu nájmu zo strany nájomcov.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcom plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu počas celej doby trvania nájmu.
3. Prenajímateľ, resp. osoby ním poverené, majú právo vykonávať za účasti nájomcov kontrolu bytu v súvislosti s dodržiavaním zmluvných podmienok nájmu.
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať na vlastné náklady stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcov. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, sú

- nájomcovia povinní ich vykonanie umožniť; inak zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcov a osoby žijúcej v domácnosti nájomcu v byte, ani za škody spôsobené na tomto majetku bez zavinenia prenájomcu.
  6. Nájomcovia sú povinní užívať byt v súlade s touto zmluvou a hygienickými, bezpečnostnými protipožiarňmi a ostatnými súvisiacim všeobecne záväznými právnymi predpismi.
  7. Nájomcovia sú povinní uhrádzať v prenajatom byte drobné opravy spojenými 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 nájomcovia nepostarajú o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby bytu, zariadenia bytu, alebo ak neodstránia závy a poškodenia, ktoré v byte spôsobia sami alebo osoby, ktoré žijú s nájomcami v spoločnej domácnosti, alebo osoby, ktoré sa s ich súhlasom počas dňa v byte zdržiavajú, má prenájomcu právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcov na svoje náklady sám a požadovať od nájomcov náhradu.
  9. Nájomcovia sú povinní bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcu potrebu vykonania tých opráv v byte, ktoré má znášať prenájomcu a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
  10. Nájomcovia sú zodpovední za všetky škody v byte, na zariadení bytu, v spoločných priestoroch, ktoré spôsobili svojou činnosťou, resp. činnosťou osôb užívajúcich byt spolu s nájomcami. Nájomcovia sú povinní bezodkladne oznámiť tieto škody písomne, na elektronickej adrese: [majetok@bernolakovo.sk](mailto:majetok@bernolakovo.sk) alebo adrese: Obecný úrad, odbor správy majetku, Hlavná 111, 900 27 Bernolákovo a odstrániť ich na vlastné náklady.  
Ak sa tak nestane, prenájomcu má právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcov škody odstrániť a požadovať od nájomcov ich náhradu.
  11. Nájomcovia bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcami v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory okolia domu sociálnych bytov.
  12. Nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv.
  13. Nájomcovia sú povinní uhradiť všetky náklady spojené so stratou kľúčov.
  14. Nájomcovia sú povinní zachovať pôvodný stav a vybavenie bytu.
  15. Nájomcovia nesmú vykonávať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu, a to ani na svoje náklady.
  16. Nájomcovia nesmú uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a podobne) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu.
  17. Nájomcovia nesmú v byte držať alebo chovať akékoľvek domáce zviera (pes, mačka a pod.).
  18. Nájomcovia sa zaväzujú dodržiavať zákaz fajčenia v byte. Dodržiavanie tejto povinnosti sa vzťahuje aj na osoby žijúce v domácnosti nájomcov.
  19. Nájomcovia sú povinní umožniť prenájomcu a osobám, povereným prenájomcom, vstup do bytu, s cieľom skontrolovať technický stav bytu a dodržiavania zmluvných podmienok nájmu.
  20. Nájomcovia a osoby tvoriace ich domácnosť sú povinní dodržiavať ubytovací poriadok.
  21. Prenajímateľ nezabezpečuje poistenie majetku nájomcov.

## VI. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou prenájomcu a nájomcov alebo písomnou výpoveďou.
2. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času.

3. Nájomcovia môžu 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 nájomcom doručená výpoveď.
6. Nájomcovia sa zaväzujú ku dňu skončenia nájmu byt vypratať a odovzdať prenájomiteľovi spolu so zariadením v stave, v akom ho prevzali (hygienicky vybielený), s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade sú povinní uhradiť prenájomiteľovi všetky náklady spojené s uvedením bytu do pôvodného stavu. O odovzdaní bytu prenájomiteľovi sa vyhotoví protokol, v ktorom sa uvedie stav bytu a jeho vybavenia, stav meradla elektriny, vody.
7. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcom náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomcovia vykonali v byte bez súhlasu prenájomiteľa, ani protihodnotou toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenájomiteľ od nájomcov nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
8. Po skončení nájmu, uplynutím dojednanej doby nájmu nájomcovia nemajú právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie).

## **VII. Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva o nájme bytu bola schválená uznesením obecného zastupiteľstva č. 24/13/2024 zo dňa 03.12.2024 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. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
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 nájomcov.
5. Zmluva je vypracovaná v troch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
6. Nájomcovia sa zaväzujú, že budú 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 nájomcovia rozhodnú zrušiť nájomnú zmluvu a odstúpiť sa, nemajú nárok na vrátenie pomernej časti už zaplateného nájmu a iných finančných úhrad, ktoré uhradili prenájomiteľovi za mesiac, v ktorom sa nájomný vzťah skončil.
9. 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 prenájomiteľ 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
- Ubytovací poriadok

V Bernolákove dňa 30.12.2024

V Bernolákove dňa 30.12.2024

Prenajímateľ:

Nájomcovia:

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

.....  
Ingrid Mesíčková

.....  
Jozef Frindrich