OPAKOVANÁ ZMLUVA

o prenájme bytu

uzatvorená dňa 14. Septembra 2023 v Pohraniciach medzi:

1. Prenajímateľom :

	OBEC POHRANICE
Sídlo:	**Obecný úrad**
	Pohranice 185, 951 02
IČO:	**308382**
DIČ:	**20201252772**
Bankové spojenie:	**Prima Banka Slovensko a.s. v Nitre**
Číslo účtu:	**SK82 5600 0000 0009 8517 3001**
Zastúpená:	**Bc. Ladislavom Hajdum – starostom obce**

(ďalej len ako **„prenajímateľ"** v príslušnom gramatickom tvare) a

2. Nájomcom:

Meno a priezvisko:	**Adriana Odrášková**
Rodné číslo:	[redacted]
Bydlisko:	**Pohranice [redacted]**

(ďalej len ako **„nájomník"** v príslušnom gramatickom tvare)
(ďalej spoločne len ako **„účastníci"** alebo **„zmluvné stany"**)

Článok I.
Preambula

1.1 Opakovaná nájomná zmluva upravuje nájom bytu v bytovom dome zhotoveného prostredníctvom príspevkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania ako financovanie priorít štátnej bytovej politiky schválených vládou Slovenskej republiky pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu (ďalej len ako **„Zmluva"**).

1.2 Zmluva je uzatvorená podľa:

a) ust. §685 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, b) ust. §5 a nasl. Všeobecne záväzného nariadenia Obce Pohranice 2/2016 zo dňa 29.februára 2016, ktoré nadobudlo účinnosť 15.marca 2016 a ktoré bolo vydané v súlade s ust. §9 a nasl. Zákona č.150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov zákona č. 443/2010 O dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ako aj Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. Apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov v znení Opatrenia č. 02/R/20011 (ďalej len ako **„Všeobecne záväzné nariadenie obce"**).

Článok II.
Predmet nájmu

2.1. **Predmetom nájmu je:**

- byt č. :	**2 Blok D – Prízemie**
- so súpisným číslom:	**496**
- na parcele:	**1727/33**

(ďalej len ako **„predmet nájmu"**)

ytu špecifikovanému v bode 2.1. tohto článku Zmluvy prislúcha vonkajšie parkovacie státie ajúce sa mimo Bytového domu na parc. reg. „C" KN č. 1805/10 - Zastavané plochy a nádvoria e 288 m2, pre kat. územie Pohranice, ktoré je oprávnený užívať výlučne nájomník/nájomníci žijúce s ním/nimi v spoločnej domácnosti a to výlučne na parkovanie osobného motorového

Článok III.
Predmet zmluvy

ajímateľ prenecháva za odplatu (nájomné) a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu ohodnuté v článku VII. tejto Zmluvy nájomníkovi predmet nájmu, aby ho nájomník počas trvania ho vzťahu užíval.
u s nájomníkom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti é v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí Prílohu č.1 tejto Zmluvy.
stavu nájomného bytu a opis príslušenstva v akom tento nájomník preberá a služby spojené n predmetu nájmu sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a úhrad za pojených s užívaním predmetu nájmu.

Článok IV.
Doba nájmu

ajímateľ prenecháva nájomníkovi predmet nájmu do užívania na dobu **určitú** a to:
5. septembra 2023 a **ukončuje** sa dňom **14. septembra 2026.**

Článok V.
Práva a povinnosti prenajímateľa

ajímateľ je povinný nechať nájomníkovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
ajímateľ je povinný zabezpečiť nájomníkovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených užívaním predmetu nájmu.
ajímateľ je povinný oboznámiť nájomníka so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako ými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.
jímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu, ktorý je predmetom nájmu a iné podstatné yte, ktorý je predmetom nájmu, iba so súhlasom nájomníka. Ak prenajímateľ vykonáva také príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomník povinný ich vykonanie umožniť, inak á za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
jímateľ je oprávnený jednostranne uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené predmetu nájmu, zaraďovať byt, ktorý je predmetom nájmu, do príslušnej kategórie a pre kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia spojených s ich užívaním, ako a základné a ostatné vybavenie bytu, ktorý je predmetom nájmu.
ajímateľ je povinný uskutočniť vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním nájmu, a to po skončení príslušného zúčtovacieho obdobia.
jímateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej podľa IX. tejto nájomnej zmluvy na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí ch zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej , použiť tieto prostriedky z finančnej zábezpeky v rozsahu dlžnej sumy a to do úplného

s platnosti Zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenie poskytované s užívaním predmetu
ohodnuté podľa čl. VII. Zmluvy.
najímateľ a ním poverené osoby, je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom
la kontroly, či nájomník predmet nájmu užíva riadne a či riadne požíva plnenia, ktorých
anie je spojené s užívaním predmetu nájmu, ako aj za účelom vykonania opráv, ktoré znáša
ateľ a nájomník je povinný tento prístup prenajímateľovi a ním povereným osobám umožniť
s §18 ods. 1 Zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

Článok VI.
Práva a povinnosti nájomníka

mník a osoby, ktoré žijú s nájomníkom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste
čet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy majú právo užívať predmet
yt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia Bytového domu), ako aj právo požívať
torých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
končení doby, na ktorú bola uzatvorená táto Zmluva, má nájomník právo na opätovné uzavretie
zmluvy, avšak len v prípade, že naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej
odľa Všeobecne záväzného nariadenia obce.
nník je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.
nník je povinný predmet nájmu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je
užívaním predmetu nájmu.
mník nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do nájmu bez predchádzajúceho
o súhlasu prenajímateľa.
nník nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie
ôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
nník je povinný počnúc účinnosťou tejto opakovanej nájomnej zmluvy platiť prenajímateľovi
ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu (najmä úhrady za dodanie
ktrina, plyn, vodné, stočné a pod.) podľa článku VII. tejto Opakovanej nájomnej zmluvy a podľa
ho listu.
nník je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s užívaním, pričom náklady stým
o aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomník hradí sám.
drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely
ovanej nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č.
z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
nájomník nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, prenajímateľ má
urobiť po predchádzajúcom upozornení na svoje náklady sám a požadovať od nájomníka
torú je nájomník povinný uhradiť.
nník je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v Bytovom dome vytvorilo prostredie
lúce nájomníkovi, ostatným nájomníkom a iným osobám žijúcim v Bytovom dome nerušený
ráv.
nník je povinný uhradiť v plnej výške závady a poškodenia, ktoré v byte, ktorý je predmetom
ľa tejto Opakovanej zmluvy, v inom byte alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach
domu spôsobí sám alebo s ním bývajúci. Ak nájomník nesplní túto svoju povinnosť, má
eľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomníka poškodenia odstrániť a požadovať od
náhradu, ktorú je nájomník povinný uhradiť, alebo na náhradu závad a poškodení použiť
z finančnej zábezpeky.
nník nie je oprávnený vykonávať v byte podstatné zmeny a stavebné úpravy, ktorými sa rozumie

6.14. Nájomník je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu všetkých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6.15. Nájomník berie na vedomie, že za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach Bytového domu zodpovedá v rovnakom pomere spolu s ostatnými nájomníkmi Bytového domu s výnimkou prípadov kedy sa preukáže zavinenie konkrétnej osoby.
6.16. Nájomník je povinný vykonávať spolu s nájomníkmi ostatných bytov v Bytovom dome: upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.
6.17. Nájomník je povinný vykonávať spolu s nájomníkmi ostatných bytov Bytového domu, ako je: starostlivosť o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia.
6.18. Nájomca berie na vedomie , že v byte, ktorý je predmetom nájmu sa môžu držať zvieratá len po predchádzajúcej písomnej žiadosti nájomcu a po písomnom odsúhlasení prenajímateľa. Ak nájomca bude v byte držať domáce alebo iné zviera bez súhlasu, bude sa to považovať za porušenie podmienok nájomnej zmluvy, s tým, že prenajímateľ môže ukončiť nájomný vzťah na základe výpovede.

Článok VII.
Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

7.1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť Opakovanej zmluvy. Výpočet nájomného je v súlade s príslušnými ustanoveniami Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.
7.2. Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia s užívaním predmetu nájmu je nájomník povinný uhrádzať na bankový účet prenajímateľa číslo IBAN: **SK82 5600 0000 0009 8517 3001, BIC: KOMASK2X, vedený v banke: Prima banka Slovensko, a.s.**
7.3. Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomník povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa toho-ktorého kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné.
7.4. Nájomník je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku zo strany prenajímateľa oznámená.
7.5. Ak nájomník nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľa poplatok z omeškania podľa ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomník berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
7.6. V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného jednostranne zmeniť bez predchádzajúceho súhlasu nájomníka.
7.7. Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo jednostranne zvýšiť bez súhlasu nájomníka, ak je dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočnosti rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.
7.8. Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.
7.9. V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je nedeliteľnou súčasťou Opakovanej zmluvy.

Článok VIII.
Skončenie nájmu

8.1. Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Opakovanej zmluvy končí uplynutím doby, na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto Zmluvy obmedzené.

uvný vzťah medzi účastníkmi tejto Opakovanej zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode zmluvného vzťahu výslovne určený.
uvný vzťah medzi účastníkmi tejto Opakovanej zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na výpovede jednej zo zmluvných strán. Výpoveď musí mať písomnú formu a dôvod výpovede sa musí redi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď . Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.
mník môže Opakovanú zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu. /tu sa v tomto prípade skončí posledným dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci v ktorom bola podnájomníka doručená prenajímateľovi.
mný vzťah k bytu zaniká výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak nájomník:
a podmienky zákona Všeobecne záväzného nariadenia,
porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo a plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
ník, alebo ten kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho stvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,
a prenajatý byt bez súhlasu vlastníka alebo prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak alebo ten kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomníkov, ohrozuje sť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
a byt bez vážnych dôvodov- nevie preukázať užívanie bytu,
lasu prenajímateľa ubytuje v predmetnom byte iné osoby,
ným výpovedným dôvodom vzhľadom k naplneniu cieľa a výstavby alebo kúpy nájomných bytov hranice t. j. k stabilizácii rodín s dieťaťom alebo viacerými deťmi vo veku do 15 rokov a tým l Materskej školy a Základnej školy v Pohraniciach je aj skutočnosť, že dieťa nájomníka alebo toho, býva v pridelenom byte bude navštevovať predškolské zariadenia alebo základnú školu mimo bce Pohranice. V mimoriadnych prípadoch o výnimke z tohto výpovedného dôvodu rozhodne astupiteľstvo v Pohraniciach.
nný vzťah sa pri výpovedných dôvodoch uvedených v bode 8.5. 1 písm. a) až f) tohto článku ej zmluvy končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná doručená prenajímateľovi. Nájomný vzťah sa pri osobitnom výpovednom dôvode uvedenom .5. písm. g) tohto článku Opakovanej zmluvy končí posledným dňom tretieho mesiaca ceho po mesiaci v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomníkovi. Za dátum doručenia a považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným ím úradom.
a nájom skončí, je nájomník povinný vrátiť predmet nájmu vyprataný v riadnom stave ajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na otrebenie. V opačnom prípade je nájomník povinný prenajímateľovi uhradiť náklady vynaložené a práce súvisiace s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé le.
ímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomníkovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomník vykonal na predmete nájmu. V prípade, že stavebné úpravy a iné zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu nájomca nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do o stavu.

Článok IX.
Osobitné ustanovenia

pade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na
e nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné
nie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú
ku v plnej výške. a to do 30 dní od skončenia nájmu.
pade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na
e nájomného, úhrady za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné
nie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú
ku v zostávajúcej výške zodpovedajúcej o zníženi finančnej zábezpeky o sumy, ktoré boli
ateľom použité na splácanie nájomného, úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov
lné poškodenie predmetu nájmu.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

koľvek zmeny alebo doplnky tejto Opakovej zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme,
latnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.
tatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho
a a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov.
učovanie písomností sa vykonáva na adresy zmluvných strán uvedené v tejto Opakovanej zmluve
oporučenej listovej zásielky alebo osobne. Ak nie je možné doručiť písomnosť na takúto adresu
vná strana písomne neoznámila druhej zmluvnej strane adresu na doručenie odlišnú od adresy
v tejto Opakovanej zmluve, písomnosť sa považuje za riadne doručenú v deň uloženia
nej zásielky na pošte. Za riadne doručenú zásielku v deň vrátenia nedoručenej zásielky
eľovi sa považuje aj zásielka, ktorú odmietla zmluvná strana prevziať. Prevzatie písomnosti
nej osobne sa zaväzuje zmluvná strana- adresát potvrdiť na jej rovnopise alebo fotokópii druhej
strane- odosielateľovi.
kovaná zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden
Opakovanej zmluvy.
kovanú zmluvu je možné meniť, dopĺňať alebo opraviť len po vzájomnej dohode zmluvných strán
mnej forme.
ddeliteľnou súčasťou tejto Opakovanej zmluvy sú jej prílohy:
. 1 Evidenčný list pre výpočet nájomného a služieb
iva bola účastníkmi prečítaná a keďže znenie tejto Opakovanej zmluvy je v súlade s prejavom ich
a vážnej vôle, bola nimi dnešného dňa na znak súhlasu podpísaná.
ísaný nájomník podpisom tejto Opakovanej zmluvy vyjadruje na základe ust. §11 zák. č. 122/2013
ane osobných údajov svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom na
isiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy a to v rozsahu osobných údajov, ktoré sa
ú v záhlaví tejto nájomnej zmluvy. Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného
dľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto
je možné.

iach, 14. septembra 2023

teľ:

OBEC

Nájomník: