

OPAKOVANÁ ZMLUVA

o prenájme bytu

uzatvorená dňa 14. septembra 2023 v Pohraničiach medzi:

1. Prenajímateľom :

Sídlo: OBEC POHRANICE
Obecný úrad
Pohranice 185, 951 02
IČO: 00308382
DIČ: 20201252772
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko a.s. v Nitre
Číslo účtu: SK82 5600 0000 0009 8517 3001
Zastúpená: Bc. Ladislavom Hajdu – starostom obce

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

2. Nájomcom:

Meno a priezvisko: Peter Dedík a manželka Michaela Dedíková
Rodné číslo: 7...
Bydlisko: 951 02 Pohranice č.

(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 regulácii 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. : 3.- Blok C – II. nadzemné podlažie
- so súpisným číslom: 495
- na parcele: 1727/32

(ďalej len ako „predmet nájmu“)

bytu špecifikovanému v bode 2.1. tohto článku Zmluvy prislúcha vonkajšie parkovacie státie záujce sa mimo Bytového domu na parc. reg. „C“ KN č. 1805/10 - Zastavané plochy a nádvorie 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

najímateľ prenecháva za odplatu (nájomné) a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu ohodnotené v článku VII. tejto Zmluvy nájomníkovi predmet nájmu, aby ho nájomník počas trvania jeho vzťahu užíval.

Oni s nájomníkom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí Prílohu č.1 tejto Zmluvy. Stav nájmomného bytu a opis príslušenstva v akom tento nájomník preberá a služby spojené s predmetom nájmu sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a úhrady za služby spojených s užívaním predmetu nájmu.

Článok IV. Doba nájmu

najímateľ 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

najímateľ je povinný nechať nájomníkovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. najímateľ je povinný zabezpečiť nájomníkovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s užívaním predmetu nájmu.

najímateľ je povinný oboznámiť nájomníka so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj s tými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.

najímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu, ktorý je predmetom nájmu a iné podstatné úpravy bytu, ktorý je predmetom nájmu, iba so súhlasom nájomníka. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomník povinný ich vykonať, inak je zodpovedný za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

najímateľ je oprávnený jednostranne uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s predmetom nájmu, zaraďovať byt, ktorý je predmetom nájmu, do príslušnej kategórie a pre túto kategóriu určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia spojených s ich užívaním, ako aj základné a ostatné vybavenie bytu, ktorý je predmetom nájmu.

najímateľ je povinný uskutočniť vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním nájmu, a to po skončení príslušného účtovacieho obdobia.

najímateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej pomoci 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 a zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, použiť tieto prostriedky z finančnej zábezpeky v rozsahu dlžnej sumy a to do úplného

as platnosti Zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenie poskytované s užívaním predmetu lohodnuté podľa čl. VII. Zmluvy.

najímateľ a ním poverené osoby, je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom ía kontroly, či nájomník predmet nájmu užíva riadne a či riadne požíva plnenia, ktorých vanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, ako aj za účelom vykonania opráv, ktoré znáša atateľ 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

omník 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 yst s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia Bytového domu), ako aj právo požívať ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

končení doby, na ktorú bola uzatvorená táto Zmluva, má nájomník právo na opätovné uzavretie j zmluvy, avšak len v prípade, že naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej odľa Všeobecne záväzného nariadenia obce.

mník je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.

mník je povinný predmet nájmu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je i užívaním predmetu nájmu.

omník nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do nájmu bez predchádzajúceho io súhlasu prenajímateľa.

mník nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ťob do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

mník je povinný počnúc účinnosťou tejto opakovanej nájomnej zmluvy platiť prenajímateľovi ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu (najmä úhrady za dodanie ektrina, plyn, vodné, stočné a pod.) podľa článku VII. tejto Opakovanej nájomnej zmluvy a podľa ťho listu.

mník je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s užívaním, pričom náklady stým ko aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomník hradí sám.

n drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely kovanej nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. .z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

a 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 ktorú je nájomník povinný uhradiť.

mník je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v Bytovom dome vytvorilo prostredie júce nájomníkovi, ostatným nájomníkom a iným osobám žijúcim v Bytovom dome nerušený ráv.

mník je povinný uhradiť v plnej výške základy 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 tel 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.

mník nie je oprávnený vykonávať v byte podstatné zmeny a stavebné úpravy, ktorými sa rozumie práva balkónov, fasády Bytového domu, osadenia

Íjomník je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu všetkých opráv v byte, iá znášať prenájomca a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto isti vznikla.

Íjomník berie na vedomie, že za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach Bytového odpovedá v rovnakom pomere spolu s ostatnými nájomníkmi Bytového domu s výnimkou prípadov preukáže zavinenie konkrétnej osoby.

Íjomník je povinný vykonávať spolu s nájomníkmi ostatných bytov v Bytovom dome: upratovanie ých častí a spoločných zariadení Bytového domu.

Íjomník je povinný vykonávať spolu s nájomníkmi ostatných bytov Bytového domu, ako je: vosť o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia.

Íjomca berie na vedomie, že v byte, ktorý je predmetom nájmu sa môžu držať zvieratá len po dzajúcej písomnej žiadosti nájomcu a po písomnom odsúhlasení prenájomca. Ak nájomca bude ťať domáce alebo iné zviera bez súhlasu, bude sa to považovať za porušenie podmienok nájomnej ; tým, že prenájomca môže ukončiť nájomný vzťah na základe výpovede.

Článok VII.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

mné za užívanie predmetu nájmu ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí telnú súčasť Opakovanej zmluvy. Výpočet nájomného je v súlade s príslušnými ustanoveniami a MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.

mné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia s užívaním predmetu nájmu je nájomník uhrádzať na bankový účet prenájomca číslo IBAN: SK82 5600 0000 0009 8517 3001, BIC: 2X, vedený v banke: Prima banka Slovensko, a.s.

mné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa toho- alendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné. nník je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov po tom, čo mu bola výška nedoplatku zo strany prenájomca oznámená.

Íjomník nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu alebo úhradu za plnenia spojené i predmetu nájmu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenájomca poplatok ia podľa ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ia Občianskeho zákonníka. Nájomník berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenájomca podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d) zákona č. b. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

pade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenájomca právo imného jednostranne zmeniť bez predchádzajúceho súhlasu nájomníka.

mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenájomca nostranne zvýšiť bez súhlasu nájomníka, ak je dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočnosti cich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

Í výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu íjomca oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, právo prenájomcovi tieto zmeny vykonať.

ade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu e prenájomcom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, deliteľnou súčasťou Opakovanej zmluvy.

8.2. Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Opakovanej zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania ukončiť na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.

8.3. Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Opakovanej zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán. Výpoveď musí mať písomnú formu a dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

8.4. Nájomník môže Opakovanú zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu. Nájom bytu sa v tomto prípade skončí posledným dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci v ktorom bola výpoveď podnájomníka doručená prenajímateľovi.

8.5. Nájomný vzťah k bytu zaniká výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak nájomník:

- a) nespĺňa podmienky zákona Všeobecne záväzného nariadenia,
- b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
- c) nájomník, alebo ten kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,
- d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka alebo prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomník alebo ten kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomníkov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
- e) neužíva byt bez vážnych dôvodov- nevie preukázať užívanie bytu,
- f) bez súhlasu prenajímateľa ubytuje v predmetnom byte iné osoby,
- g) osobitným výpovedným dôvodom vzhľadom k naplneniu cieľa a výstavby alebo kúpy nájomných bytov v obci Pohranice t. j. k stabilizácii rodín s deťmi alebo vracaním deťmi vo veku do 15 rokov a tým stabilizácii Materskej školy a Základnej školy v Pohraniciach je aj skutočnosť, že dieťa nájomníka alebo toho, kto s ním býva v pridelenom byte bude navštevovať predškolské zariadenia alebo základnú školu mimo územia obce Pohranice. V mimoriadnych prípadoch o výnimke z tohto výpovedného dôvodu rozhodne Obecné zastupiteľstvo v Pohraniciach.

8.6. Nájomný vzťah sa pri výpovedných dôvodoch uvedených v bode 8.5. 1 písm. a) až f) tohto článku Opakovanej zmluvy končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená prenajímateľovi. Nájomný vzťah sa pri osobitnom výpovednom dôvode uvedenom v bode 8.5. písm. g) tohto článku Opakovanej zmluvy končí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomníkovi. Za dátum doručenia zásielky sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.

8.7. Ak sa nájom skončí, je nájomník povinný vrátiť predmet nájmu vypratáný v riadnom stave zodpovedajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomník povinný prenajímateľovi uhradiť náklady vynaložené na opravy a práce súvisiace s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

8.8. Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomníkovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomník vykonal na predmete nájmu. V prípade, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu nájomca nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

Článok IX. Osobitné ustanovenia

9.1. Finančná zábezpeka prijatá v súlade s § 5 ods. 1 písm. e) Výnosu MV a RR zo dňa 7.12.2006 č. V-2006 bude slúžiť na zabezpečenie prípadných úrad podľa § 12 ods. 8 zákona č. 443/2010 Z. z. (Výnos č. V-2006 zo dňa 4.12.2006 bol zákonom č. 443/2010 Z. z. zrušený). V prípade novo uzatvorených nájomných zmlúv finančná zábezpeka bude inkasovaná v súlade s § 12 ods. 7 zákona 443/2010 Z. z. Pri opakovanej nájomnej zmluve sa zábezpeka nevracia.

pade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku 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 nájomného, úhrady za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške zodpovedajúcej o znížení finančnej zábezpeky o sumy, ktoré boli nájomcom použité na splácanie nájomného, úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov na nájomného, úhrady za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu.

Článok X. Záverečné ustanovenia

Koľvek zmeny alebo doplnky tejto Opakovej zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, ktorá sa stane platnou až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov.

Doručovanie písomností sa vykonáva na adresy zmluvných strán uvedené v tejto Opakovanej zmluve alebo odporučenej listovej zásielky alebo osobne. Ak nie je možné doručiť písomnosť na takúto adresu, zmluvná strana písomne neoznámila druhej zmluvnej strane adresu na doručenie odlišnú od adresy uvedenej v tejto Opakovanej zmluve, písomnosť sa považuje za riadne doručenú v deň uloženia písomnosti do výložníka zásielky na pošte. Za riadne doručenie zásielky v deň vrátenia nedoručenej zásielky zmluvnej strane sa považuje aj zásielka, ktorú odmietla zmluvná strana prevziať. Prevzatie písomnosti zmluvnou stranou sa považuje za doručenie, ak zmluvná strana- adresát potvrdí na jej rovnopise alebo fotokópii druhej zmluvnej strane- odosielateľovi.

Opakovaná zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden exemplár Opakovanej zmluvy.

Opakovanú zmluvu je možné meniť, dopĺňať alebo opraviť len po vzájomnej dohode zmluvných strán v písomnej forme.

Neoddeliteľnou súčasťou tejto Opakovanej zmluvy sú jej prílohy:

1. Evidenčný list pre výpočet nájomného a služieb

Opakovaná zmluva bola účastníkmi prečítaná a keďže znenie tejto Opakovanej zmluvy je v súlade s prejavom ich vôle, bola nimi dnešného dňa na znak súhlasu podpísaná.

Podpísaný nájomník podpisom tejto Opakovanej zmluvy vyjadruje na základe ust. §11 zák. č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy a to v rozsahu osobných údajov, ktoré sú uvedené v záhlaví tejto nájomnej zmluvy. Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy je možné.

Dňa 14. septembra 2023

Podpísaný:

[Podpis]



Nájomník:

[Podpis]