

OPAKOVANÁ ZMLUVA

o prenájme bytu

uzatvorená dňa 14. Septembra 2023 v Pohraničiach medzi:

1. Prenajímateľom :

OBEC POHRANICE

Sídlo: Obecný úrad
Pohranice 185, 951 02

IČO: 00308382

DIČ: 20201252772

Bankové spojenie: Príma 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: Daniel Gálik

Rodné číslo:

Bydlisko: Pohranice 4

(ďalej len ako „nájomník“ v príslušnom gramatickom tvare)

(ďalej spoločne len ako „účastníci“ alebo „zmluvné strany“)

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 financované priorit štátnej bytovej politiky schválených vládou Slovenskej republiky pri rozširovaní a zvelaďovaní 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. : 5.- Blok B -I. nadzemné podlažie
- so súpisným číslom: 494
- na parcele: 1727/31

(ďalej len ako „predmet nájmu“)

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

Článok III. Predmet zmluvy

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

s nájomníkom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti 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 s predmetu nájmu sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a úhrad za spojených s užívaním predmetu nájmu.

Článok IV. Doba nájmu

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

Článok V. Práva a povinnosti prenajímateľa

Íjmateľ je povinný nechať nájomníkovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

Íjmateľ je povinný zabezpečiť nájomníkovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s užívaním predmetu nájmu.

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

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

Íjmateľ je oprávnený jednostranne uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s predmetu 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.

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

Íjmateľ 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 predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí 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

počas platnosti Zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa čl. VII. Zmluvy.

9. Prenajímateľ a ním poverené osoby, je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom konania kontroly, či nájomník predmet nájmu užíva riadne a či riadne požíva plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, ako aj za účelom vykonania opráv, ktoré znáša prenájomník. Prenajímateľ a nájomník je povinný tento prístup prenájomníkovi a ním povereným osobám umožniť súlade s §18 ods. 1 Zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

Článok VI.

Práva a povinnosti nájomníka

6.1. Nájomník a osoby, ktoré žijú s nájomníkom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy majú právo užívať predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia Bytového domu), ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

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

6.3. Nájomník je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.

6.4. Nájomník je povinný predmet nájmu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

6.5. Nájomník nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomníka.

6.6. Nájomník nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, príjatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomníka.

6.7. Nájomník je povinný počas účinnosti tejto opakovanej nájomnej zmluvy platiť prenájomníkovi nájomné ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu (najmä úhrady za dodanie médií- elektrina, plyn, vodné, stočné a pod.) podľa článku VII. tejto Opakovanej nájomnej zmluvy a podľa Evidenčného listu.

6.8. Nájomník je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s užívaním, pričom náklady tým spojené ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomník hradí sám.

6.9. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto Opakovanej nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

6.10. Ak sa nájomník nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, prenájomník má právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení na svoje náklady sám a požadovať od nájomníka náhradu, ktorú je nájomník povinný uhradiť.

6.11. Nájomník je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v Bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce nájomníkov, ostatným nájomníkom a iným osobám žijúcim v Bytovom dome narušený výkon ich práv.

6.12. Nájomník je povinný uhradiť v plnej výške závädy a poškodenia, ktoré v byte, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto Opakovanej zmluvy, v inom byte alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu spôsobí sám alebo s ním bývajúci. Ak nájomník nespĺňa túto svoju povinnosť, má prenájomník právo po predchádzajúcom upozornení nájomníka poškodenia odstrániť a požadovať od nájomníka náhradu, ktorú je nájomník povinný uhradiť alebo na náhradu záväd a poškodení použiť prostriedky z finančnej zábezpeky.

6.13. Nájomník nie je oprávnený vykonávať v byte podstatné zmeny a stavebné úpravy, ktorými sa rozumie napr. úprava balkónov, fasády Bytového domu, osádzanie, pripievňovanie paraból satelitov a iných technických zariadení na balkón alebo vonkajší priestor, fasádu Bytového domu alebo akékoľvek iné úpravy, ktoré narušujú vzhľad, funkčnosť a charakter Bytového domu a to bez predchádzajúceho súhlasu prenájomníka, a to ani na svoje náklady. V prípade, že pri vykonávaní stavebných úprav bude spôsobená škoda je nájomník povinný uhradiť v plnej výške.

- 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 zvieratá 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: Príma 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 platných 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 skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrady 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

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

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

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

nník môže Opakovanú zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu. tu sa v tomto prípade skončí posledným dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci v ktorom bola podnájomníka doručená prenájomnateľovi.

nný vzťah k bytu zaniká výpoveďou zo strany prenájomnateľa, ak nájomník:

a podmienky zákona Všeobecne záväzného nariadenia,

porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,

ík, alebo ten kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho tvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,

i prenajatý byt bez súhlasu vlastníka alebo prenájomnateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak alebo ten kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomníkov, ohrozuje st alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,

i byt bez vážnych dôvodov nevie preukázať užívanie bytu,

lasu prenájomnateľa ubytuje v predmetnom byte iné osoby,

ým výpovedným dôvodom vzhľadom k naplneniu cieľa a výstavby alebo kúpy nájomných bytov ranice t. j. k stabilizácii rodín s dieťaťom alebo viacerými deťmi vo veku do 15 rokov a tým i Materskej školy a Základnej školy v Pohraničiach je aj skutočnosť, že dieťa nájomníka alebo toho, býva v pridelenom byte bude navštevovať predškolské zariadenia alebo základnú školu mimo oce Pohranice. V mimoriadnych prípadoch o výnimke z tohto výpovedného dôvodu rozhodne istupiteľstvo v Pohraničiach.

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 oručená prenájomnateľovi. Nájomný vzťah sa pri osobitnom výpovednom dôvode uvedenom 5. písm. g) tohto článku Opakovanej zmluvy končí posledným dňom tretieho mesiaca zeho 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 vypratany v riadnom stave ajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na potrebenie. V opačnom prípade je nájomník povinný prenájomnateľovi uhradiť náklady vynaložené a práce súvisiace s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé ile.

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 zvýšila kvalitu a vybavenie bytu nájomca nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do o stavu.

Článok IX.

Osobitné ustanovenia

2. V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie 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 plnej výške, a to do 30 dní od skončenia nájmu.

3. V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie 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 prenajímateľom použité na splácanie nájomného, úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu.

Článok X. Záverečné ustanovenia

- 10.1. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto Opakovej zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po leh podpíse oboma zmluvnými stranami.
- 10.2. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 10.3. Doručovanie písomností sa vykonáva na adresy zmluvných strán uvedené v tejto Opakovanej zmluve formou doporučenej listovej zásielky alebo osobne. Ak nie je možné doručiť písomnosť na takúto adresu a ak 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 nedoručenej zásielky na pošte. Za riadne doručenú zásielku v deň vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi sa považuje aj zásielka, ktorú odmietla zmluvná strana prevziať. Prevzatie písomnosti doručovanej osobne sa zaväzuje zmluvná strana - adresát potvrdiť na jej rovnopise alebo fotokópií druhej zmluvnej strane - odosielateľovi.
- 10.4. Opakovaná zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden exemplár Opakovanej zmluvy.
- 10.5. Opakovaná zmluva je možné meniť, dopĺňať alebo opravovať len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to v písomnej forme.
- 10.6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Opakovanej zmluvy sú jej prílohy:
- Príloha č. 1 Evidenčný list pre výpočet nájomného a služieb.
- 10.7. Zmluva bola účastníkmi prečítaná a keďže znenie tejto Opakovanej zmluvy je v súlade s prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, bola ním dnešného dňa na znak súhlasu podpísaná.
- 10.8. 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 sa nachádzajú 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 nie je možné.

V Pohraniciach, 14. septembra 2023

Prenajímateľ:



Nájomník:

Obec Pohranice
Bc. Ladislav Hajdu

DANIEL GÁLIK