

ZMLUVA

o prenájme bytu

uzatvorená dňa 31. augusta 2021 v Pohraničiach medzi:

1. Prenajímateľom :

OBEC POHRANICE

Sídlo: Obecný úrad
Pohranice 185, 951 02
IČO: 308382
DIČ: 20201252772
Bankové spojenie: Príma Banka Slovensko a.s. v Nitre
Číslo účtu: SK82 5600 0000 0009 8517 3001
Zastúpená: Bc. Laurou Prešínskou – starostkou obce

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

2. Nájomník:

Meno a priezvisko: Bc. Martin Horemuž
Rodné číslo: -----
Bydlisko: Pohranice , 951 02

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

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

Článok I. Preambula

1.1 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

2.2. Predmetom nájmu je:

- byt č. 7
- na III. nadzemnom podlaží- prízemí

(ďalej len ako „predmet nájmu“)

K bytu špecifikovanému v bode 2.1. tohto článku Zmluvy prislúcha vonkajšie parkovacie státie č. 7 náležajúce sa mimo Bytového domu na parc. reg. „C“ KN č. 231/1- zastavané plochy a nádvorie o výmere m², pre kat. územie Pohranice, vyznačené v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy, ktoré je oprávnený užívať výlučne nájomník/nájomníci a osoby žijúce s ním/nimi v spoločnej domácnosti a to výlučne na parkovanie osobného motorového vozidla.

Článok III. Predmet zmluvy

- 3.1. Prenajímateľ prenecháva za odplatu (nájomné) a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII. tejto Zmluvy nájomníkovi predmet nájmu, aby ho nájomník počas trvania nájomného vzťahu užíval.
- 3.2. Spolu s nájomníkom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí Prílohu č.1 tejto Zmluvy.
- 3.3. Opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva v akom tento nájomník preberá a služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojených s užívaním predmetu nájmu.

Článok IV. Doba nájmu

- 4.1. Prenajímateľ prenecháva nájomníkovi predmet nájmu do užívania na dobu určitú a to:
od 1. septembra 2021 a ukončuje sa dňa 31. augusta 2021.

Článok V. Práva a povinnosti prenajímateľa

- 5.1. Prenajímateľ je povinný prenechať nájomníkovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 5.2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomníkovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.
- 5.3. Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomníka so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.
- 5.4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu, ktorý je predmetom nájmu a iné podstatné zmeny v byte, 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 zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 5.5. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, zaraďovať byt, ktorý je predmetom nájmu, do príslušnej kategórie a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia spojených s ich užívaním, ako aj sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, ktorý je predmetom nájmu.
- 5.6. Prenajímateľ je povinný uskutočňovať vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to po skončení príslušného zúčtovacieho obdobia.
- 5.7. Prenajímateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky 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 a spoločných zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, prostriedky z finančnej zábezpeky v rozsahu dlžnej sumy použiť na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, a to do úplného vyčerpania finančnej zábezpeky. Finančná zábezpeka však musí byť nájomníkom následne doplnená do pôvodnej výšky a to najneskôr do troch mesiacov odo dňa čerpania finančnej zábezpeky.
- 5.8. Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá Zmluva je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomníkom, ak nájomník o to požiada najneskôr do dvoch mesiacov pred skončením doby nájmu

mník naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie Zmluvy podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce. Nájomca má počas platnosti Zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenie poskytované k predmetu nájmu dohodnuté podľa článku VII. Zmluvy.

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

Článok VI.

Práva a povinnosti nájomníka

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

Na 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.

Opätovné uzavretie nájomnej zmluvy je nájomník prenájomníka povinný písomne požiadať najneskôr tri mesiace pred skončením doby nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy.

Nájomník je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.

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

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

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

Nájomník je povinný počnúc účinnosťou tejto nájomnej zmluvy platiť prenájomníkovi nájomné ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu (najmä úhrady za dodanie médií- elektrina, plyn, voda, odpadové a pod.) podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy a podľa Evidenčného listu.

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

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

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

Nájomník je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v Bytovom dome vytvorilo prostredie na bývanie nájomníkovi, ostatným nájomníkovi a iným osobám žijúcim v Bytovom dome nerušený výkon svojich práv.

Nájomník je povinný uhradiť v plnej výške záväzky a poškodenia, ktoré v byte, ktorý je predmetom tejto Zmluvy, v inom byte alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu vznikli osobám sám alebo s ním bývajú. Ak nájomník nesplní túto svoju povinnosť, má prenájomník právo po urobíť po predchádzajúcom upozornení poškodenia odstrániť a požadovať od nájomníka náhradu, ktorú je nájomník povinný uhradiť, alebo na náhradu záväzku a poškodení použiť prostriedky z finančnej zábezpeky.

omník je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu všetkých opráv v byte, znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto ti vznikla.

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

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

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

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

Článok VII.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

nné 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 neoddeliteľnú iluvy. Výpočet nájomného je v súlade s príslušnými ustanoveniami Opatrenia MF SR z 23. apríla 1/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 prenajímateľa 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 do tom, čo mu bola výška nedoplatku zo strany prenajímateľa oznámená.

šjomník nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním i nájmu do platieh dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť nájomcovi poplatok z omeškania podľa nia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho a. Nájomník berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej o strany prenajímateľa podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník askorších predpisov.

ípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku o jednostranne zmeniť bez predchádzajúceho súhlasu nájomníka.

u mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ lnostranne zvýšiť bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo utočnosti rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

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

pade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu ide prenajímateľom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, edeliteľnou súčasťou Zmluvy.

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

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

mník môže Zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu. Nájom bytu sa v prípade skončí posledným dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.

mný vzťah k bytu zaniká výpoveďou zo strany nájomcu, ak podnájomník:

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

stť 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 a hranice t. j. k stabilizácii rodín s dieťaťom alebo viacerými deťmi vo veku do 15 rokov a tým ii Materskej školy a Základnej školy v Pohraniciach je aj skutočnosť, že dieťa podnájomníka alebo s ním býva v pridelenom byte bude navštevovať predškolské zariadenia alebo základnú školu mimo obce Pohranice. V mimoriadnych prípadoch o výnimke z tohto výpovedného dôvodu rozhodne astupiteľstvo v Pohraniciach.

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

sa nájom skončí, je nájomník povinný vrátiť predmet nájmu vyprataný v riadnom stave ľajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na potrebenie. V opačnom prípade je nájomník povinný prenajímateľovi uhradiť náklady vynaložené na práce súvisiace s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé nie.

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

Článok IX. Osobitné ustanovenia

nčná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie splácania nájomného, úhrady za plnenia spojené n predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo

de, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na nájomného, úhrady za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu po ájmu je prenajímateľovi povinný vrátiť nájomníkovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške úcej po znížení finančnej zábezpeky o sumy, ktoré boli prenajímateľom použité na splácanie , úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu o bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

Článok X. Záverečné ustanovenia

Príloha zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

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

Doručovanie písomností sa vykonáva na adresy zmluvných strán uvedené v tejto Zmluve formou 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 Zmluve, písomnosť sa považuje za riadne doručenú v deň uloženia nedoručenej zásielky na pošte. Za doručenie zásielky v deň vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi sa považuje aj zásielka, ktorú zmluvná strana prevzala. Prevzatie písomnosti doručovanej osobne sa zaväzuje zmluvná strana podpísať na jej rovnopise alebo fotokópii druhej zmluvnej strane odosielateľovi.

Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden exemplár. Zmluvu je možné meniť, dopĺňať alebo opraviť len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to v písomnej forme.

Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je jej príloha:

1 Evidenčný list pre výpočet nájomného a služieb

Zmluva bola účastníkmi prečítaná a keďže znenie tejto Zmluvy je v súlade s prejavom ich slobodnej vôle, bola nimi dnešného dňa na znak súhlasu podpísaná.

Nájomník podpísom tejto Zmluvy vyjadruje na základe ust. §11 zák. č. 122/2013 Z.z. súhlas so spracovaním svojich osobných údajov nájomcom na účely súvisiace s nájmom v zmysle nájmu podľa tejto Zmluvy a to v rozsahu osobných údajov, ktoré sa nachádzajú v záhlaví tejto Zmluvy. Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy, zrušenie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy nie je možné.

Podpísané v Bratislave, dňa 31. augusta 2021

Podpísaný:



Nájomník:

Podpísaná:

Prešinská



Martin Horemuž