

OPAKOVANÁ ZMLUVA o prenájme bytu

uzatvorená dňa 14. Septembra 2020 v Pohraničiach medzi:

1. Prenajímateľom :

Sídlo: **OBEC POHRANICE**
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. Nájomcom:

Meno a priezvisko: Henrieta Hóková a manžel Pavel Hók
Rodné číslo:
Bydlisko: P. 75

(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 priorit 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. :
- so súpisným číslom:
- na parcele:

3.- Blok A – I. nadzemné podlažie
493
1727/30

(ďalej len ako „predmet nájmu“)

1.2. K bytu špecifikovanému v bode 2.1. tohto článku Zmluvy prislúcha vonkajšie parkovacie státie nachádzajúce sa mimo Bytového domu na parc. reg. „C“ KN č. 1805/11 - Zastavané plochy a nádvoría s výmere 147 m², pre kat. územie Pohranice, 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 úhrad 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 **15. septembra 2020** a ukončuje sa dňom **14. septembra 2023**.

Článok V. Práva a povinnosti prenajímateľa

5.1. Prenajímateľ je povinný nechať 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 uskutočniť 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, použiť tieto prostriedky z finančnej zábezpeky v rozsahu dlžnej sumy a to do úplného vyčerpania finančnej zábezpeky. Finančná zábezpeka však musí byť následne doplnená do pôvodnej výšky a to najneskôr do 3 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 a ak nájomník naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie Zmluvy podľa VZN obce.

atateľ má počas platnosti Zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenie poskytované s užívaním a nájomu dohodnuté podľa čl. VII. Zmluvy.
ajímateľ a ním poverené osoby, je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájomu za účelom a kontroly, či nájomník predmet nájomu užíva riadne a či riadne požíva plnenia, ktorých anie je spojené s užívaním predmetu nájomu, 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 yt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia Bytového domu), ako aj právo požívať ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájomu.
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 j zmluvy podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce.
omník je povinný predmet nájomu užívať nepretržite.
omník je povinný predmet nájomu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájomu.
omník nie je oprávnený dať predmet nájomu ani jeho časť do nájomu bez predchádzajúceho ho súhlasu prenajímateľa.
omník nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
omník je povinný počnúc účinnosťou tejto opakovanej nájomnej zmluvy platiť prenajímateľovi é ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájomu (najmä úhrady za dodanie lektrina, plyn, vodné, stočné a pod.) podľa článku VII. tejto Opakovanej nájomnej zmluvy a podľa ného listu.
omník je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s užívaním, pričom náklady ojené ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomník hradí sám.
em drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely akovanej nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 5 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
sa nájomník nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, prenajímateľ má ak urobiť po predchádzajúcom upozornení na svoje náklady sám a požadovať od nájomníka a, ktorú je nájomník povinný uhradiť.
ájomník je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v Bytovom dome vytvorilo prostredie ečujúce nájomníkovi, ostatným nájomníkom a iným osobám žijúcim v Bytovom dome nerušený ch práv.
ájomník je povinný uhradiť v plnej výške závady a poškodenia, ktoré v byte, ktorý je predmetom podľa tejto Opakovanej zmluvy, v inom byte alebo na spoločných častiach a spoločných niach Bytového domu spôsobí sám alebo s ním bývajúci. Ak nájomník nesplní túto svoju povinnosť, najímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomníka poškodenia odstrániť a požadovať od íka náhradu, ktorú je nájomník povinný uhradiť, alebo na náhradu závad a poškodení použiť edky z finančnej zábezpeky.
ájomník nie je oprávnený vykonávať v byte podstatné zmeny a stavebné úpravy, ktorými sa

Nájomník je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu všetkých opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

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, keď sa preukáže zavinenie konkrétnej osoby.

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

Nájomník je povinný vykonávať spolu s nájomníkmi ostatných bytov Bytového domu, ako je: údržba verejnej zelene a údržbu chodníkov počas zimného obdobia.

Nájomca berie na vedomie, že v byte, ktorý je predmetom nájmu sa môžu držať zvieratá len po písomnej súhlase prenajímateľa a po písomnom odsúhlasení prenajímateľa. Ak nájomca bude držať domáce alebo iné zviera bez súhlasu, bude sa to považovať za porušenie podmienok nájmovej zmluvy, s tým, že prenajímateľ môže ukončiť nájmový vzťah na základe výpovede.

Článok VII.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

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 zákona MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.

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: **K2XS**, vedený v banke: **Prima banka Slovensko, a.s.**

Nájomník je povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa tohto kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné. Nájomník je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov najneskôr do posledného dňa tohto kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné.

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 za oneskorenie 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 na vypovedanie nájmovej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo nájomného jednostranne zmeniť bez predchádzajúceho súhlasu nájomníka.

Nájomník má právo mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ jednostranne zvýšiť bez súhlasu nájomníka, ak je dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

Nájomca má právo nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá spôsobila právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.

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 tvorí neoddeliteľnú súčasť Opakovanej zmluvy.

lumný 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 i zmluvného vzťahu výslovne určený.

lumný 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 výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď á. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

omník môže Opakovanú zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu. ytu sa v tomto prípade skončí posledným dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci v ktorom bola f podnájomníka doručená prenajímateľovi.

omný vzťah k bytu zaniká výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak nájomník:

ňa podmienky zákona Všeobecne záväzného nariadenia,

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

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

va prenajatý byt bez súhlasu vlastníka alebo prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak ík alebo ten kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomníkov, ohrozuje

osť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,

va byt bez vážnych dôvodov- nevie preukázať užívanie bytu, íhlasu prenajímateľa ubytuje v predmetnom byte iné osoby,

itným výpovedným dôvodom vzhľadom k naplneniu cieľa a výstavby alebo kúpy nájomných bytov

Pohranice t. j. k stabilizácii rodín s deťmi alebo viacerými deťmi vo veku do 15 rokov a tým. cii Materskej školy a Základnej školy v Pohraniciach je aj skutočnosť, že dieťa nájomníka alebo

to s ním býva v pridelenom byte bude navštevovať predškolské zariadenia alebo základnú školu ízemia obce Pohranice. V mimoriadnych prípadoch o výnimke z tohto výpovedného dôvodu e Obecné zastupiteľstvo v Pohraniciach.

jomný vzťah sa pri výpovedných dôvodoch uvedených v bode 8.5. 1 písm. a) až f) tohto článku anej zmluvy končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná f doručená prenajímateľovi. Nájomný vzťah sa pri osobitnom výpovednom dôvode uvedenom

8.5. písm. g) tohto článku Opakovanej zmluvy končí posledným dňom tretieho mesiaca júceho po mesiaci v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomníkovi. Za dátum doručenia sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným /acím úradom.

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

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

Článok IX. Osobitné ustanovenia

rípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na úhradu 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.

rípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na úhradu 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

Keďkoľvek zmeny alebo doplnky tejto Opakovej zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, ktorá bude platná a účinná až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

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

Ustanovenie písomnosti sa vykonáva na adresy zmluvných strán uvedené v tejto Opakovanej zmluve alebo doručenej 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 doručenie v deň uloženia zásielky na pošte. Za riadne doručenie zásielky v deň vrátenia nedoručenej zásielky prenajímateľovi sa považuje aj zásielka, ktorú odmietla zmluvná strana prevziať. Prevzatie písomnosti zmluvnej strane- odosielateľovi sa považuje aj zásielka, ktorú odmietla zmluvná strana prevziať. Prevzatie písomnosti zmluvnej strane- odosielateľovi sa považuje aj zásielka, ktorú odmietla zmluvná strana prevziať. Prevzatie písomnosti zmluvnej strane- odosielateľovi sa považuje aj zásielka, ktorú odmietla zmluvná strana prevziať.

Opakovaná zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom exemplári 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:

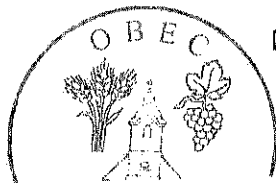
a) č. 1 Evidenčný list pre výpočet nájomného a služieb

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

Podpísaný nájomník podpisom tejto Opakovanej zmluvy vyjadruje na základe ust. §11 zák. č. 181/2014 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 dobou platnosti nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nie je možné.

Prílohy, 14. septembra 2020

Prenajímateľ:



Nájomník: