

Opakovaná nájomná zmluva

uzatvorená
z jednej strany medzi

Obcou Klasov

Obecný úrad 108, 951 53 Klasov

IČO 00 308 102

Zastúpenie: **Ján Balázs**

starosta obce

ďalej len „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare

a z druhej strany medzi

meno a priezvisko: **Zuzana FEHÉROVÁ**

rodné číslo :

bydlisko: **Klasov 33, 951 53**

ďalej len „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare

a to za ďalej uvedených podmienok.

I.

Preambula

Táto nájomná zmluva upravuje nájom bytu postaveného s podporou štátu prostredníctvom príspevkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania a je uzatvorená podľa ustanovení § 685 a nasledujúcich zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a podľa VZN Obce Klasov č.1/2011 o nakladaní s nájomnými bytmi upravujúce nájom 21 nájomných bytov pre obec Klasov.

II.

Predmet nájmu.

(1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností

2– izbového bytu B4, vedenom na mene prenájomateľa v celosti a nachádzajúcom sa v obytnom dome na parc. č. 1497/25 v Klasove, súpisné číslo **442**

- spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu na parc. č. 1497/25 v Klasove, súpisné číslo **442**

(2) Predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy je:

- **2- izbový byt** vedený na mene prenájomateľa v celosti a nachádzajúci sa v obytnom dome na parc. č. 1497/25 v Klasove, súpisné číslo **442** vrátane vybavenia bytu, ktoré je presne špecifikované v Zápisnici o prevzatí bytu tvoriacu neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy,
- spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu na parc. č. 1497/25 v Klasove, súpisné číslo **442**.

III.

Predmet zmluvy.

(1) Prenajímateľ prenecháva za odplatu - nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII. tejto nájomnej zmluvy nájomcovi predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu) uvedený v článku II. tejto nájomnej zmluvy, aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.

(2) Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

(3) Nájomca vstupuje do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku II. tejto nájomnej zmluvy dňom účinnosti tejto nájomnej zmluvy.

(4) Kvalita, vybavenie, charakteristika predmetu nájmu, stav predmetu nájmu v akom tento nájomca preberá sú bližšie špecifikované v Zápisnici o prevzatí bytu, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

IV. Doba nájmu.

(1) Táto nájomná zmluva je uzavretá na dobu určitú – **3 roky, a to od 01.11.2023 do 31.10.2026**, podľa § 4 bod 2 VZN č.1/2011. Platnosť tejto nájomnej zmluvy nastáva jej podpisom oboma zmluvnými stranami a končí po troch rokoch od uvedeného dátumu.

(2) Účinnosť tejto nájomnej zmluvy nastáva po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia obytneho domu na parc. č. 1497/25 v Klasove, súpisné č. **442**, a to dňom kedy bude nájomcovi do bytu tvoriaceho predmet nájmu umožnený vstup odovzdaním kľúčov od predmetu nájmu.

(3) Táto podmienka – odovzdanie kľúčov od predmetu nájmu nájomcovi - sa v zmysle ustanovenia § 36 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov považuje za podmienku odkladaciu, ktorej splnenie bude mať za následok nadobudnutie účinnosti tejto nájomnej zmluvy.

V. Práva a povinnosti prenajímateľa.

(1) Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá táto nájomná zmluva, je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak nájomca o to požiada najneskôr do dvoch mesiacov pred skončením doby nájmu, a ak nájomca naďalej preukázateľne splňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy §4 VZN č.1/2011.

(2) Prenajímateľ má počas platnosti tejto nájomnej zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy.

(3) Prenajímateľ a ním poverené osoby (najmä správca obytneho domu) je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly, či nájomca 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 prenajímateľ a nájomca je povinný tento prístup prenajímateľovi a ním povereným osobám umožniť.

(4) Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

(5) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.

(6) Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu zo skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj zo všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.

(7) Prenajímateľ je povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na ochranu nájomcu v prípade, ak tretia osoba bude uplatňovať k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy.

(8) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu, ktorý je predmetom nájmu, a iné podstatné zmeny v byte, ktorý je predmetom nájmu, iba so súhlasom nájomcu. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

(9) Prenajímateľ je oprávnený 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.

(10) Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to po skončení príslušného zúčtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok, do 31.3. nasledujúceho kalendárneho roka (vyúčtovanie spoločnej elektriny). Vyúčtovanie spotreby vody sa bude robiť polročne, na základe odpočtu vodomera v byte – nájomník nahlási stav vodomera ku koncu mesiaca u správcu nájomného bytu. Prenajímateľ si vyhradzuje právo urobiť kontrolu stavu vodomera v byte nájomcu najmenej raz za rok. Vyúčtovanie prípadných ostatných zálohových platieb sa dohodne dodatočne v dodatku k nájomnej zmluve.

(11) Prenajímateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky podľa článku IX. tejto nájomnej zmluvy na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu 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 až do úplného vyčerpania finančnej zábezpeky.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu.

- (1) Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy, majú právo užívať predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu), ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
- (2) Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá táto nájomná zmluva, má nájomca právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy v prípade, že naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy – podľa VZN č.1 /2011.
- (3) O opätovné uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca povinný prenajímateľa písomne požiadať najneskôr dva mesiace pred skončením doby nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy.
- (4) Nájomca je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.
- (5) Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
- (6) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu .
- (7) Nájomca nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- (8) Nájomca je povinný počnúc účinnosťou tejto nájomnej zmluvy poskytovať prenajímateľovi nájomné, ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy.
- (9) Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady s tým spojené ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomca hradí sám. Pojem 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 vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.
- (10) Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v obytnom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
- (11) Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške závady a poškodenia, ktoré v byte, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy, v inom byte alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak nájomca nesplní túto svoju povinnosť, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- (12) Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte stavebné úpravy bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. V prípade, že pri vykonávaní stavebných úprav bude spôsobená škoda je nájomca povinný ju uhradiť v plnej výške.
- (13) Nájomca 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.
- (14) Nájomca berie na vedomie, že za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu zodpovedá v rovnakom pomere spolu s ostatnými nájomcami obytného domu, s výnimkou prípadov kedy sa preukáže zavinenie konkrétnej osoby.
- (15) Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v obytnom dome upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu – spoločná chodba.
- (16) Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v obytnom dome všetky práce, spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky prilehlé k obytnému domu, ako je spoločný dvor, priestranstvo za domami a parkovisko.

VII.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu.

- (1) Nájomné za užívanie predmetu nájmu , ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú presne špecifikované v Evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
- (2) Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu môžu byť nájomcom uhrádzané
 - bezhotovostným prevodom na bežný účet prenajímateľa vedený v ČSOB a. s., č. ú.: 4029540228/7500,
IBAN: SK25 7500 0000 0040 2954 0228
 - v hotovosti do pokladne Obecného úradu v Klasove.

- (3) Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať 1 mesiac vopred, vždy do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca na účet správcu obce Klasov.
- (4) Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva jedenkrát ročne, a to po ukončení zúčtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok, do 31.3. nasledujúceho kalendárneho roka. Nájomca je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku prenajímateľom oznámená.
- (5) Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu, alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 písm. d/ zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- (6) V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného zmeniť.
- (7) Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo zvýšiť, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.
- (8) Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.
- (9) V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

VIII.

Skončenie nájmu.

Uplynutie doby.

- (1) Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy končí uplynutím doby, na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto nájomnej zmluvy obmedzené.

Dohoda.

- (1) Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej 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.

Výpoveď.

- (1) Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán.
- (2) 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.
- (3) Ak bola daná písomná výpoveď, končí sa nájom bytu uplynutím výpovednej doby, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
- (4) Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení §-u 711 ods. 1 písm. a/ až g/ zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- (5) Nájomca môže nájomnú zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu.

Spoločné ustanovenie k skončeniu nájmu.

- (1) Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vypratý, v riadnom stave zodpovedajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť náklady vynaložené na opravy a práce súvisiace s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklú opotrebenie.
- (2) Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu. V prípade, že stavebné úpravy a iné podstatné

zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu prenajímateľ nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

IX.

Osobitné ustanovenia.

(1) V súlade s ustanovením zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní, nájomca je povinný do 15 dní od nadobudnutia platnosti tejto nájomnej zmluvy uhradiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku za užívanie predmetu nájmu vo výške 6 mesačných splátok nájomného (933,42 €). Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie splácania nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.

(2) V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie 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 15 dní od skončenia nájmu.

(3) V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie 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 zostávajúcej výške zodpovedajúcej po znížení finančnej zábezpeky o sumy, ktoré boli prenajímateľom použité na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu.

X.

Záverečné ustanovenia.

(1) Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

(2) Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov.

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

(4) Podpísaný nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje na základe ustanovenia § 7 ods. 10 zák. č. 428/2002 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 Klasove, dňa 14.08.2023

prenajímateľ

nájomca