

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: Oto Arpáš a manž. Erika Arpášová

Rodné číslo:

Bydlisko: Pohranice Pohranice

(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 financovanie priorít štátnej bytovej politiky schválených vládou Slovenskej republiky pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu (ďalej len ako „Zmluva“).

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. : 4 Blok C – 1. nadzemné podlažie
- so súpisným číslom: 495
- na parcele: 1727/32

(ďalej len ako „predmet nájmu“)

2.2. 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. 1805/10 - Zastavané plochy a nádvoria

e 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.
Najímateľ a nájomník 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 výskytom zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.
najímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu, ktorý je predmetom nájmu a iné podstatné zmeny, ktoré sú predmetom nájmu, iba so súhlasom nájomníka. Ak prenajímateľ vykonáva také zmeny, ktoré sú predmetom nájmu, 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, zaradiť byt, ktorý je predmetom nájmu, do príslušnej kategórie a pre túto kategóriu určiť 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 predmetu nájmu, a to po skončení príslušného účtovacieho obdobia.
najímateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky podľa IX. tejto zmluvy na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí budovy, ktoré sú predmetom nájmu, 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 kým do 3 mesiacov odo dňa čerpania finančnej zábezpeky.

najímateľ a ním poverené osoby, je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom
ia 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
nateľ 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 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
s užívaním predmetu nájmu.

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

mník nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie
sôb 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
ektrína, plyn, vodné, stočné a pod.) podľa článku VII. tejto Opakovanej nájomnej zmluvy a podľa
ého 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
ijúce nájomníkovi, ostatným nájomníkom a iným osobám žijúcim v Bytovom dome nerušený
práv.

mník je povinný uhradiť v plnej výške závary a poškodenia, ktoré v byte, ktorý je predmetom
lľa tejto Opakovanej zmluvy, v inom byte alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach
domu spôsobí sám alebo s ním bývajúcí. Ak nájomník nesplní túto svoju povinnosť, má
teľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomníka poškodenia odstrániť a požadovať od
náhradu, ktorú je nájomník povinný uhradiť, alebo na náhradu závad a poškodení použiť
y z finančnej zábezpeky.

mník nie je oprávnený vykonávať v byte podstatné zmeny a stavebné úpravy, ktorými sa rozumie
prava balkónov, fasády Bytového domu, osádzanie, pripievňovanie parabol satelitov a iných
h zariadení na balkón alebo vonkajší priestor, fasádu Bytového domu alebo akékoľvek iné úpravy.

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

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 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 o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia.

Nájomca berie na vedomie, že v byte, ktorý je predmetom nájmu sa môžu držať zvieratá len po písomnej žiadosti nájomcu 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 nájomný 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: K2X, vedený v banke: Prima banka Slovensko, a.s.

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 kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné.

Nájomník je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov na tom, čo mu bola výška nedoplatku zo strany prenajímateľa oznámená.

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 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 úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

Nájomník má právo zmeny výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu nájomca oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá má 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 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 musí vedí 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 nasledujúcim po mesiaci v ktorom bola podnájomníka doručená prenajímateľovi.

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

ia podmienky zákona Všeobecne záväzného nariadenia,

i 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 prenájatý byt a jeho istvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,

a prenájatý byt bez súhlasu vlastníka alebo prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak

c alebo ten kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomníkov, ohrozuje

osť 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

hranice t. j. k stabilizácii rodín s dieťaťom alebo vlacerými deťmi vo veku do 15 rokov a tým

ti Materskej školy a Základnej školy v Pohraničiach je aj skutočnosť, že dieťa nájomníka alebo toho,

i býva v pridelenom byte bude navštevovať predškolské zariadenia alebo základnú školu mimo

ibce Pohranice. V mimoriadnych prípadoch o výnimke z tohto výpovedného dôvodu rozhodne

astupiteľstvo v Pohraničiach.

mný vzťah sa pri výpovedných dôvodoch uvedených v bode 8.5. 1 písm. a) až f) tohto článku

nej zmluvy končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná

doručená prenajímateľovi. Nájomný vzťah sa pri osobitnom výpovednom dôvode uvedenom

8.5. písm. g) tohto článku Opakovanej zmluvy končí posledným dňom tretieho mesiaca

iceho po mesiaci v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomníkovi. Za dátum doručenia

sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným

cím úradom.

sa nájom skončí, je nájomník povinný vrátiť predmet nájmu vypratáný v riadnom stave

lajúcim riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na

potrebenie. V opačnom prípade je nájomník povinný prenajímateľovi uhradiť náklady vynaložené

a práce súvisiace s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé

nie.

ajmateľ 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 zvýšia kvalitu a vybavenie bytu nájomca nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do

o stavu.

Článok IX.

Osobitné ustanovenia

spade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na le nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné enie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenájomca povinný vrátiť nájomcovi finančnú ku v plnej výške, a to do 30 dní od skončenia nájmu.

spade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na le nájomného, úhrady za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné enie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenájomca povinný vrátiť nájomcovi finančnú ku v zostávajúcej výške zodpovedajúcej zníženiu finančnej zábezpeky o sumy, ktoré boli nateľom použité na splácanie nájomného, úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov dné poškodenie predmetu nájmu.

Článok X. Záverečné ustanovenia

ekoľvek zmeny alebo doplnky tejto Opakovej zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, latnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

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

ručovanie písomností sa vykonáva na adresy zmluvných strán uvedené v tejto Opakovanej zmluve oporúčenej listovej zásielky alebo osobne. Ak nie je možné doručiť písomnosť na takúto adresu yvná strana písomne neoznámila druhej zmluvnej strane adresu na doručenie odlišnú od adresy j v tejto Opakovanej zmluve, písomnosť sa považuje za riadne doručenú v deň uloženia nej zásielky na pošte. Za riadne doručenie zásielky v deň vrátenia nedoručenej zásielky elovi sa považuje aj zásielka, ktorú odmietla zmluvná strana prevziať. Prevzatie písomnosti nej osobne sa zaväzuje zmluvná strana- adresát potvrdiť na jej rovnopise alebo fotokópii druhej strane- odosielateľovi.

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

ikovanú zmluvu je možné meniť, dopĺňať alebo opraviť len po vzájomnej dohode zmluvných strán omnej forme.

iditeľnou súčasťou tejto Opakovanej zmluvy sú jej prílohy:

1 Evidenčný list pre výpočet nájomného a služieb

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

ísaný nájomník podpisom tejto Opakovanej zmluvy vyjadruje na základe ust. §11 zák. č. 122/2013 rane osobných údajov svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenájomcom na íslace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy a to v rozsahu osobných údajov, ktoré sa ňú v záhlaví tejto nájomnej zmluvy. Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného idľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto e je možné.

ciach, 14. septembra 2023

itel:

Nájomník:

[Signature]



[Signature]