

ZMLUVA O OPAKOVANOM NÁJME BYTU č. 5191219012

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Obec Považany**, zastúpená Mgr. Eva Ninisová – starostka obce,
so sídlom Považany č. 187, 916 26 Považany
IČO: 00 311 944
Bank. spojenie: SK50 5600 0000 0058 2601 6001
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Ivan Janech,**
91626 Považany, 167
tel. kontakt
dátum narodenia
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú podľa ustanovení §685 a násl. zák. č. 40/1967 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme bytu:

Článok I. **Úvodné ustanovenia**

1. Prenajímateľ, obec Považany, je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na Katastrálnom úrade v Novom Meste nad Váhom, Správa katastra Považany, v katastri nehnuteľností pre k. ú. Považany, na LV č. 1 a to bytového domu č. **519 v obci Považany, postaveného na CKN parc. č. 349/27** – zastavané plochy a nádvoria o výmere 290 m², ktorý pozostáva z 12 bytových jednotiek.
2. Na výstavbu predmetného bytového domu bola poskytnutá finančná podpora z prostriedkov fondu podľa zákona NR SR č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, ako aj z prostriedkov dotácie na obstaranie nájomných bytov v súlade §10 ods. 9 zákona 443/2010 Z.z. a §4 ods. 1 písm. d) zákona z rozpočtovej kapitoly ministerstva v rozpočtovom roku 2017, o poskytnutí dotácii na rozvoj bývania v zmysle ust. §8 ods. 2 zákona č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení neskorších predpisov, a preto sa na uzatváranie nájomných zmlúv na jednotlivé bytové jednotky v tomto bytovom dome uplatní osobitný režim upravený v citovaných právnych predpisoch, ako aj v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a vo VZN obce Považany č. 4/2019, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 2/2014 o podmienkach prideľovania a správy nájomných bytov v bytových domoch, schváleným obecným zastupiteľstvom dňa 21.03.2019.

Článok II. **Predmet zmluvy**

1. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu **byt č. 12 na 3. podlaží**, nachádzajúci sa v bytovom dome č. 519 v obci Považany, ktorý pozostáva z izby/izieb, kuchyne a príslušenstva. Zoznam príslušenstva je obsahom Evidenčného listu nájomného bytu a zoznamu osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, ktorý je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy o nájme. Nájomca je taktiež oprávnený užívať spoločné časti bytového domu a spoločné zariadenia, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
2. S užívaním bytu sú spojené nasledovné plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu: dodávka studenej pitnej vody, odvod splaškových vôd do obecnej kanalizácie, dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu a vybavenie bytu spoločnou televíznou anténou.
3. Medzi plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu nepatria: dodávka tepla, teplej úžitkovej vody, plynu a elektrickej energie do bytu, vybavenie bytu anténou pre rozhlasový prijímač, upratovanie spoločných častí a zariadení domu, čistenie chodníkov a odpratávanie snehu v okolí

bytového domu po spoločnú komunikáciu. Dodávku plynu a elektrickej energie si zabezpečuje nájomca individuálnou zmluvou s dodávateľmi na vlastné náklady.

Článok III.

Doba nájmu, jeho predĺženie a zánik zmluvy

1. Opakovaná nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 1.2.2023 do 31.1.2026**
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájomný pomer skončiť z týchto dôvodov:
 - a) Vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán, v ktorej musí byť uvedený deň skončenia nájomného vzťahu,
 - b) Písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, pričom nájomca je oprávnený dať písomnú výpoveď z akéhokoľvek dôvodu a nájomný pomer sa končí uplynutím 3-mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi,
 - c) Písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, pričom prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomný vzťah z dôvodov taxatívne uvedených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná doba je 3-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
3. Nájomný pomer sa končí tiež uplynutím doby, na ktorú bol zmluvnými stranami dohodnutý.
4. Nájomca má právo na prednostné opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na byt uvedený v čl. II. tejto zmluvy, pokiaľ si riadne plní povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy, VZN a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní. O možnosti opakovaného nájmu bytu bude nájomca písomne informovaný najmenej 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu. Prenajímateľ zašle nájomcovi oznámenie o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, a to spolu s výzvou na predloženie dokladov preukazujúcich splnenie kritérií v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. V prípade, že nájomca nájomného bytu bude mať záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z., je povinný najneskôr 2 mesiace pred skončením platnosti zmluvy doručiť na obecný úrad v Považanoch písomnú žiadosť o predĺženie doby trvania nájmu a zároveň so žiadosťou predložiť písomné doklady preukazujúce splnenie kritérií stanovených v zákone č. 443/2010 Z.z.
5. Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje príslušný orgán obce Považany, ktorý posúdi splnenie stanovených kritérií a odporučí starostovi obce uzavretie dodatku k nájomnej zmluve, pričom doba nájmu môže byť predĺžená maximálne na ďalšie tri kalendárne roky.

Článok IV.

Výška a splatnosť nájomného a služieb spojených s užívaním bytu

1. Nájomcovi vzniká dňom vzniku nájomného vzťahu povinnosť platiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu. Tieto sa nájomca zaväzuje platiť až do skončenia nájmu podľa pokynov tejto zmluvy.
2. Výška nájomného bola stanovená dohodou zmluvných strán a zároveň v zmysle platných právnych predpisov, a to opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 zo dňa 25.04.2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších noviel.
3. Nájomca berie na vedomie, že dodávky služieb spojených s užívaním bytu ako dodávku studenej vody, dodávku elektrickej energie do spoločných priestorov bytového domu a stočné/vývoz odpadových vôd z domovej žumpy, zabezpečuje na základe zmluvného vzťahu s prenajímateľom správcovská spoločnosť DomaPro Správcovská, s.r.o. Partizánske. Výšku úhrad za služby spojené s užívaním bytu správca vypočíta na základe spotreby podľa meradiel, podľa nákladov za čerpanie žumpy a na základe celkových výdavkov.
4. Dohodnuté mesačné nájomné a mesačné zálohové úhrady za služby spojené s užívaním bytu, ktorých výška je uvedená v neoddeliteľnej prílohe tejto zmluvy (Evidenčný list) a predpis mesačných záloh je splatné mesiac vopred. Úhrada nájomného a zálohovej úhrady za služby spojené s užívaním bytu sa realizuje bezhotovostným platobným stykom, alebo poštovou poukážkou vždy do 25. dňa v mesiaci za nasledujúci mesiac, podľa údajov určených v zálohovom predpise (číslo účtu, variabilný symbol).
5. Prvé nájomné a zálohová úhrada za služby spojené s užívaním bytu sú splatné do 10 pracovných dní od podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami.

6. V prípade, že nájomca neuhradí dohodnuté nájomné, ako aj úhrady za služby spojené s užívaním bytu do 5 pracovných dní po lehote ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že dodávky médií a služieb bude si nájomca zabezpečiť individuálnou zmluvou vo vlastnom mene u príslušných dodávateľov na vlastné náklady.
8. Spoločnosť DomaPro Správcovská, s.r.o. zabezpečí vyúčtovanie zálohových platieb za príslušný kalendárny rok v súlade s príslušnými všeobecnými záväznými právnymi predpismi.
9. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť do termínu určeného vo vyúčtovaní zálohových platieb. Prípadný preplatok je správca povinný odoslať do termínu určeného vo vyúčtovaní zálohových platieb nájomcovi.
10. Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený upraviť jednostranne výšku nájomného a mesačných preddavkov za užívanie bytu, iba ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitných predpisom, z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nákladov na bývanie.
11. Zmluvné strany berú na vedomie, že správca (spoločnosť DomaPro Správcovská, s.r.o.) je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci najmä zo zmeny všeobecno-záväzných právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, podľa spotreby v predchádzajúcom období alebo na základe iných skutočností majúcich vplyv na výšku zálohových platieb.
12. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na finančnej zábezpeke pre prípad neplatenia nájomu. Výška zloženej zábezpeky je uvedená v Evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Zložená zábezpeka je uložená na účte obce vedený v Prima Banke a.s., č. účtu: SK49 5600 0000 0058 2601 0005. Nájomca je povinný zložiť zábezpeku v predpísanej výške na účet obce Považany najneskôr v deň začiatku platnosti zmluvy. V prípade ukončenia tejto zmluvy v zmysle čl. VI. Zánik nájomu a povinnosti pri skončení nájomu, bod 1-4 tejto zmluvy, prenajímateľ vráti uvedený finančný vklad bývalému nájomcovi buď v plnej výške alebo po odrátaní neuhradených splátok a prípadných ďalších nákladov podľa čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán, bod 6., 11. a 13. tejto zmluvy a to do 30 kalendárnych dní odo dňa odovzdania bytu prenajímateľovi zo strany nájomcu.
13. Prenajímateľ je oprávnený 100% zo zábezpeky zadržať do doby najbližšieho vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu za účelom započítania záväzkov nájomcu vzniknutých z titulu vyúčtovania zálohových platieb.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt uvedený čl. II. tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečiť plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu a spoločných priestorov bytového domu.
2. Prenajímateľ fyzicky odovzdá a nájomca preberie kľúče od predmetného bytu a týmto dňom je/sú nájomca a ostatné osoby tvoriace jeho domácnosť oprávnení vstupovať do bytu ako jeho užívatelia.
3. Nájomca je oprávnený byt využívať pre vlastné potreby a potreby svojej rodiny, pričom k trvalému pobytu v byte je oprávnený prihlásiť sa iba nájomca, jeho deti, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, manžel, druh a prípadne rodič na základe súhlasu prenajímateľa. Domácnosť nájomcu tvoria osoby podľa Evidenčného listu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 30 kalendárnych dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy prihlásiť seba, ako aj ďalšie osoby žijúce s ňou v spoločnej domácnosti k trvalému pobytu v tomto byte na základe súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný počas trvania nájomného vzťahu dodržiavať podmienky vyplývajúce z VZN obce Považany, plniť povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy a príslušných všeobecno-záväzných právnych predpisov.
6. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady udržiavať byt alebo nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať opravy, údržbu a tiež v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 odstrániť bezodkladne závažné a poškodenia, ktoré v bytovom dome spôsobil on sám alebo osoby užívajúce jeho byt alebo nebytový priestor. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenie odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

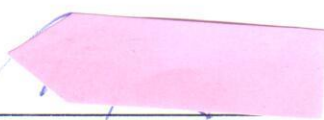
- a) Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí včas nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
 - b) Nájomca alebo ten, kto s ním býva napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome,
 - c) Nájomca alebo ten, kto s nájomcom využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie alebo sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - d) Ak príde k naplneniu ďalších dôvodov podľa § 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca k termínu skončenia doby nájmu byt prenajímateľovi neodovzdá, zabezpečí správca bytov vypratanie a odovzdanie bytu na náklady nájomcu. Za porušenie tejto povinnosti – včasného vypratania a odovzdania bytu prenajímateľovi, si účastníci zmluvy dojednali podľa § 544 a následne s použitím §2 odst. 3 Občianskeho zákonníka, zmluvnú pokutu vo výške 200,00€.
6. Pri zániku nájmu bytu nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle ust. § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv (CRZ) spôsobom stanoveným v ust. §5a zákona č. 211/2000 z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je Evidenčný list nájomného bytu so zoznamom osôb tvoriacich domácnosť nájomcu a predpisom zálohových platieb.
3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode zmluvných strán, a to písomnou formou.
4. Zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná, je im jasný a zrozumiteľný jej obsah a na znak súhlasu s jej znením túto vlastnoručne podpísali.
5. Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých nájomca obdrží jedno vyhotovenie a prenajímateľ jedno vyhotovenie a správca bytového domu jedno vyhotovenie.
6. Jednotlivé časti a ustanovenia tejto zmluvy, ktoré by boli v rozpore s Ústavou SR, ústavnými zákonmi a medzinárodnými zmluvami a všeobecne záväznými právnymi sú neplatné, v takomto prípade sa postupuje podľa platnej právnej normy. Ostatné ustanovenia tejto zmluvy ostávajú platné a účinné.
7. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto nájomnej zmluve sa spravujú príslušnými ustanoveniami občianskeho zákonníka, inými všeobecne záväznými právnymi predpismi, osobitnými predpismi vydanými Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR a Ministerstvom financií SR, ako aj všeobecne záväznými nariadeniami obce Považany, ktoré upravujú podmienky uzatvárania nájomných zmlúv s nájomcami nájomných bytov.

V obci Považany, dňa 30.1.2023





podpis prenajímateľa



podpis nájomcu

EVIDENČNÝ LIST č. 5191219012

OPIS STAVU NÁJOMNÉHO BYTU, JEHO PRÍSLUŠENSTVA
A ZOZNAM OSÔB TVORIACICH DOMÁCNOSŤ NÁJOMCU

Užívateľ 1: Ivan Janech

Užívateľ 2:

Adresa: Považany

Číslo domu: 519

Číslo bytu: 12

Poschodie: 3.

I. ÚDAJE O BYTE:

Kategória: 1

Vykurovanie: samostatný kotol v byte

Kúpeľňa: vlastná v byte

WC: vlastné v byte

II. VÝMERA BYTU:

Celková obytná plocha bytu: 37,08 m²

Počet izieb: 1

III. SPOLUBÝVAJÚCI:

Meno a priezvisko	vzťah
celkový počet osôb:	1

I. ZOZNAM ZRIAĐOVACÍCH PREDMETOV:

Kotol Ariston	1 ks
Radiátor	2 ks
Kuchynská linka	1 ks
Sporák	1 ks
Vodomer SPV (č. 11543462)	1 ks

II. VÝŠKA ZÁBEZPEKY

Výška zábezpeky uloženej na účet obce: 505€ *uhradene!*
Evidenčný list nie je dokladom o zložení zábezpeky! Uvedená výška zábezpeky je informatívna!

III. VÝŠKA ZÁLOHOVÝCH ÚHRAD ZA UŽÍVANIE BYTU V €:

Výška úhrad za užívanie bytu je uvedená v prílohe „Predpis mesačných záloh“.

Doba platnosti od: 1-2. 2023

Dátum spracovania: 27.1. 2023



Predpis mesačných záloh

Byt číslo: 12
Vchod: Považany 519
Celková plocha: 37,08 m²
Vykurovaná plocha: 37,08 m²
Plocha pre FOU: 37,08 m²

Ivan Janech

Považany 519
916 26 POVAŽANY

	Cena	Množstvo		Platba
Služby spojené s bývaním				
Vodné stočné SPV	2,850 €/m3	1,804 m3	22 m3/rok	5,14 €
Osvetlenie spol. priestorov	1,600 €/os	1 os		1,60 €
NÁJOMNÉ				
NÁJOMNÉ	101,26 €	1		101,26 €
SPOLU				108,00 €

Platný od: 1. 2. 2023

Číslo účtu: SK84 7500 0000 0040 2765 2904

Var. symbol: 5191219012

Splatnosť: do 25. dňa, **mesiac vopred**

Partizánske, 20.1.2023

DomaPro Správcovská, s.r.o.


Miroslava Korcová
poverená osoba správcu