

Prvá strana -----

N 160/2023
NZ 3505/2023
NCRI 3644/2023

Osvedčený odpis
Notárska zápisnica

Napísaná dňa 08.02.2023 (slovom ôsmeho februára roku dvetisícdvadsaťtri) notárkou JUDr. Zuzanou Zigovou, na Notárskom úrade so sídlom Notárskeho úradu na Hviezdoslavovej 19, 915 01 Nové Mesto nad Váhom. -----

--- Dnešného dňa sa dostavil do tunajšieho notárskeho úradu mne osobne i podľa mena neznámy účastník právneho úkonu : -----

--- Juraj Čavojský, rod. Čavojský, -----, trvale bytom Vieska 279, Považany, občan SR, ktorého osobná totožnosť bola preukázaná zákonným spôsobom z platného občianskeho preukazu číslo ----- ako nájomca – **povinná osoba** (ďalej len „povinná osoba“) -----

a ktorý po svojom prehlásení, že je plne spôsobilý na právne úkony, ma požiadal, aby som do notárskej zápisnice spísala toto: -----

----- vyhlásenie o súhlase s vykonateľnosťou notárskej zápisnice -----
----- podľa § 45 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov -----

----- I. -----

--- 1/ Povinná osoba týmto vyhlasuje, že dňa 30.01.2023 (slovom tridsiateho januára roku dvetisícdvadsaťtri) bola uzatvorená Zmluva o nájme bytu č. 5200323001 medzi Juraj Čavojský, rod. Čavojský, na ----- trvale bytom Vieska 279, Považany, ako nájomcom a Obcou Považany, so sídlom Považany č. 187, 916 26 Považany, IČO: 00 311 944 zastúpená Mgr. Evou Ninisovou, starostkou obce ako prenajímateľom (ďalej len „prenajímateľ“ alebo „Oprávnená osoba“), predmetom ktorej je nájom bytu č. 1, na 1. podlaží, nachádzajúci sa v bytovom dome č. 520 v obci Považany, zapísané na LV č.1 pre obec a k.ú. Považany, postavený na CKN parcela číslo 349/28 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 289 m². Byt pozostáva z izby/izieb, kuchyne a príslušenstva. Celková obytná plocha bytu je 57,34 m² (ďalej len „Byt“) (ďalej len „Nájomná zmluva“).-----
--- Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.03.2023 (slovom prvého marca roku dvetisícdvadsaťtri) do 28.02.2026 (slovom dvadsiateho ôsmeho februára roku dvetisícdvadsaťšesť).-----

--- 2/ Prenajímateľ sa zaviazal odovzdať nájomcovi Byt v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečiť plný a nerušený výkon práv spojený s užívaním bytu a spoločných priestorov bytového domu. -----

Druhá strana -----

--- 3/ V zmysle Nájomnej zmluvy 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 ustanoveniach § 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná doba je 3-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi. -----

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 podľa Nájomnej zmluvy, pokiaľ si riadne plní povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy a 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 (slovom tri) 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. -----

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. ---

--- 5/ Juraj Čavojský, rod. Čavojský, na [REDAKOVANÉ], trvale bytom Vieska 279, Považany, ako povinná osoba vyhlasuje, že v prípade ak dobrovoľne nesplní povinnosť uvoľniť a odovzdať Byt po skončení nájmu prenajímateľovi a to spôsobom a v súlade s ustanovením Nájomnej zmluvy, súhlasí s tým, aby bol Byt vypratý na jeho náklady s tým, že všetky hnutelné veci z Bytu budú uložené na adresu: **Vieska 279, Považany.** -----

Titulom pre výkon rozhodnutia je táto notárska zápisnica. -----

--- 6/ S ohľadom na ustanovenie § 45 ods. 2 písm. c) v spojení s § 63 ods. 1 a ods. 4 písm. a) a § 184 zákona č. 233/1995 Z.z. Exekučného poriadku **vyhlasuje týmto Povinná osoba** nasledovné:-----

i/ **Oprávnenou osobou je Obec Považany**, so sídlom Považany č. 187, 916 26 Považany, IČO: 00 311 944 ako prenajímateľ;-----

Tretia strana

ii/ **Povinnou osobou** je Juraj Čavojský, rod. Čavojský, nar. [redacted]
trvale bytom Vieska 279, Považany;

iii/ **Právnym záväzkom Povinnej osoby** je povinnosť k termínu ukončenia nájmu, teda dňa 28.02.2026 (slovom dvadsiateho ôsmeho februára roku dvetisícdvadsaťšesť) uvoľniť a odovzdať nehnuteľnosť, t.j. byt č. 1, na 1. podlaží, nachádzajúci sa v bytovom dome č. 520 v obci Považany, zapísané na LV č.1 pre obec a k.ú. Považany, postavený na CKN parcela číslo 349/28 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 289 m². Byt pozostáva z izby/izieb, kuchyne a príslušenstva. Celková obytná plocha bytu je 57,34 m².

iv/ **Právnym dôvodom** je Nájomná zmluva, teda Zmluva o nájme bytu č. 5200323001 uzatvorená dňa 30.01.2023 (slovom tridsiateho januára roku dvetisícdvadsaťtri) medzi Oprávnenou osobou ako prenájomateľom a Povinnou osobou ako nájomcom.

v/ **Predmetom a časom plnenia** je povinnosť Povinnej osoby najneskôr dňa **28.02.2026** (slovom dvadsiateho ôsmeho februára roku dvetisícdvadsaťšesť) uvoľniť a odovzdať byt a to: byt č. 1, na 1. podlaží, nachádzajúci sa v bytovom dome č. 520 v obci Považany, zapísané na LV č.1 pre obec a k.ú. Považany, postavený na CKN parcela číslo 349/28 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 289 m². Byt pozostáva z izby/izieb, kuchyne a príslušenstva. Celková obytná plocha bytu je 57,34 m².

--- 7/ Juraj Čavojský, rod. Čavojský, nar. [redacted] **trvale bytom Vieska 279, Považany, ako povinná osoba vyhlasuje**, že mu je známy právny dôvod, predmet aj čas plnenia jeho záväzku a že **výslovne súhlasí** s tým, aby v prípade nesplnenia jeho záväzku, teda ak v deň nasledujúci po skončení nájmu nesplní svoju povinnosť uvoľniť a odovzdať Byt prenájomateľovi, **sa táto notárska zápisnica stala vykonateľným exekučným titulom pre výkon exekúcie podľa § 45 ods. 2 písm. c) zákona Exekučného poriadku**, a to tak, že aj bez predchádzajúcej žaloby, v prípade nesplnenia povinnosti Povinnej osoby uvoľniť a odovzdať Byt do výlučnej dispozície Oprávnenej osoby bez akéhokoľvek nároku na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady najneskôr dňa **28.02.2026** (slovom dvadsiateho ôsmeho februára roku dvetisícdvadsaťšesť), **môže Oprávnená osoba viesť exekúciu voči Povinnej osobe a to vypratáním Bytu**, podľa § 181 a nasl. Exekučného poriadku a súčasne **súhlasí s vykonateľnosťou** tejto notárskej zápisnice a exekúciou bez predchádzajúcej žaloby.

--- 8/ Táto notárska zápisnica obsahuje právny záväzok, v ktorom je presne označená osoba oprávnená, osoba povinná, právny dôvod záväzku, predmet a čas plnenia záväzku a súhlas povinnej osoby s vykonateľnosťou tejto notárskej zápisnice a exekúciou. **Táto notárska zápisnica je** uplynutím času na dobrovoľné splnenie povinnosti na plnenie obsiahnutej v tejto zápisnici **vykonateľným exekučným titulom pre exekúciu podľa § 45 ods. 2 Exekučného poriadku.**

Štvrtá strana -----

--- Účastník tejto notárskej zápisnice súčasne vyhlasuje, že ju notár v súlade s § 36 ods. 4 Notárskeho poriadku oboznámil s poisťovňou, v ktorej je notár poistený pre prípad škody vsúvislosti s vyhotovením notárskej zápisnice, ako aj s výškou poistného krytia, čo potvrdzuje svojim podpisom. Zároveň účastník vyhlasuje, že ho notár informoval o odmene za právnu službu, ktorú mu poskytol, a to ešte pred spísaním tejto notárskej zápisnice.-----

--- Účastník súhlasí s tým, aby zistenú chybu v písaní, počítaní, alebo inú zrejmú nesprávnosť notár opravil doložkou pod skončený text tejto notárskej zápisnice v zmysle ust. § 43 ods. 2. zák. č. 323/92 Zb. v znení neskorších právnych predpisov. -----

--- O tomto som túto notársku zápisnicu napísala, účastník si ju prečítal, schválil jej obsah a na znak súhlasu s jej obsahom ju predo mnou vlastnoručne podpísal.-----

--- Podpísaná na notárskom úrade v Novom Meste nad Váhom, dňa 08. februára 2023. -----

Juraj Čavojský, nečitateľný podpis, v.r.; JUDr. Zuzana Zigová, v.r., MP JUDr. Zuzana Zigová, notár Nové Mesto nad Váhom.-----

Osvedčujem, že tento odpis notárskej zápisnice doslovne súhlasí s prvopisom uloženým Zbierke listín ročník 2023 notárskeho úradu JUDr. Zuzana Zigová pod č. N 160/2023, NZ 3505/2023 a v Notárskom centrálnom registri listín pod číslom NCRI 3644/2023. -----

--- V Novom Meste nad Váhom, dňa 08. februára 2023 -----



JUDr. Zuzana Zigová
notár



ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 5200323001

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“)

a

Nájomca: Juraj Čavojský,
91626 Považany, Vieska 279
tel. kontakt: [REDACTED]
dátum narodenia: [REDACTED]
(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. **520 v obci Považany, postaveného na CKN parc. č. 349/28** – zastavané plochy a nádvoria o výmere 289 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 pridelovania 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. 1 na 1. podlaží**, nachádzajúci sa v bytovom dome č. 520 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 vlastnej žumpy, 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.

4. Zmluvné strany so dohodli, že pri odovzdávaní bytu do užívania nájomcu bude spísaná zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu, v ktorej budú uvedené stavy meračov energií a podrobný popis stavu bytu, jeho príslušenstva a vybavenia, pričom táto zápisnica bude tvoriť prílohu nájomnej zmluvy.

Článok III.

Doba nájmu, jeho predĺženie a zánik zmluvy

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 1.3.2023 do 28.2.2026**
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 d 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 obecny 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 alebo spoločnosti DomaPro Správcovská, s.r.o. 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 nájmu. 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 nájmu a povinnosti pri skončení nájmu, 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 závady 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.

7. Nájomca sa zaväzuje umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru kontrolným orgánom vykonávajúcim kontrolu v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu, obývania bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
8. Nájomca sa zaväzuje umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru Správcovi, zástupcovi Správcu a/ alebo osobe poverenej vykonávať opravu a údržbu za účelom obhliadky alebo opravy. Sprístupnenie bytu alebo nebytového priestoru je nájomca povinný umožniť, ak sa jedná o opravu na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach Bytového domu prístupnú z jeho bytu alebo nebytového priestoru, alebo ak sa jedná o montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby energií (vody, plynu) v byte alebo nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. Zároveň je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Správcovi závady na meracích zariadeniach v byte a nebytovom priestore.
9. Nájomca sa zaväzuje povinnosťou sprístupniť byt alebo nebytový priestor Správcovi alebo osobe ním poverenej vykonať odpočty nameraných hodnôt studenej vody najmenej raz ročne k 31.12. bežného roka a svojim podpisom odsúhlasiť odpočítané hodnoty.
10. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv, je povinný dodržiavať domový poriadok Bytového domu, protipožiarne predpisy, najmä neodkladať veci na chodbách a v spoločných priestoroch v Bytovom dome, ktoré by bránili požiarnejmu zásahu, dodržiavať zákaz fajčenia v spoločných priestoroch, manipulácie s otvoreným ohňom vo vyznačených priestoroch, uskladňovania horľavých či výbušných látok v spoločných priestoroch Bytového domu a príslušenstve bytu alebo nebytového priestoru, nepoškodzovať a nezasahovať do protipožiarnych a bezpečnostných zariadení Bytového domu a elektrických, vodovodných, plynových rozvodov v Bytovom dome.
11. Nájomca má povinnosť neodkladne oznámiť Správcovi každú zmenu počtu osôb žijúcich v jeho domácnosti, z dôvodu objektívneho rozúčtovania nákladov za služby a plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome. Nenahlásené zmeny počtu osôb tvoriacich domácnosť nájomcu zakladá právo prenajímateľa uplatňovať voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške **20,00€/každý začatý mesiac**.
12. Nájomca má povinnosť neodkladne oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu zárobkových pomerov či uzavretie manželstva.
13. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy nájomného bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome, či podstatné zmeny na predmete nájmu a to ani na svoje náklady.
14. Nájomcovia sú povinní zabezpečiť upratovanie spoločných častí a zariadení domu, ako aj chodníkov pred bytovým domom, najmä v zimnom období.
15. Nájomca nesmie byť využívať na iné účely ako na bývanie, nesmie v nájomnom byte vykonávať podnikateľskú činnosť, ani zriadiť v nájomnom byte sídlo podnikajúcej fyzickej osoby, či právnickej osoby, ani nesmie dať nájomný byt do podnájmu inej osobe, ani ho inak zaťažiť či scudzíť. Ak nájomca prenechá nebytový priestor do nájmu alebo podnájmu tretej osobe, je takýto úkon neplatný a takéto konanie je dôvodom pre vypovedanie zmluvného vzťahu zo strany prenajímateľa.
16. V nájomnom byte je zakázané chovať akékoľvek zvieratá bez písomného schválenia prenajímateľa vydaného na základe písomnej žiadosti. V prípade že nájomník nedokáže zabezpečiť aby chované zvieratá neobťažovalo ostatných hlasovými prejavmi alebo zápachom, môže byť takéto povolenie zrušené.
17. Nájomca berie na vedomie, že predmetný byt nie je možné previesť do vlastníctva fyzickej osoby (nájomcovi) po dobu 40 rokov od kolaudácie bytového domu.

Článok VI.

Zánik nájmu a povinnosti pri skončení nájmu

Nájom bytu zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu uvedenej v čl. III. bod 1. tejto zmluvy,
2. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
3. Písomnou výpoveďou nájomcu i bez udania dôvodu. Výpovedná doba je 3 mesiace. Začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi. Výpovedná doba môže byť skrátená na základe vzájomne dohody prenajímateľa s nájomcom.
4. Písomnou výpoveďou prenajímateľa v prípade ak:

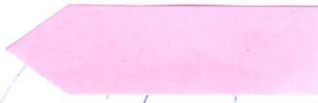
- a) Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí včas nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
 - b) Nájomca alebo ten, kto s ním býva napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné 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

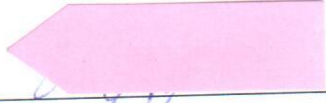
1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle ust. § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv (CRZ) spôsobom stanoveným v ust. §5a zákona č. 211/2000 z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a zároveň až po doložení spísanej Notárskej zápisnice o súhlase s vykonateľnosťou a exekúciou podľa § 63 ods.1 a ods.4 písm. a) v spojení s § 184 zákona č. 233/1995 Z.z. Exekučného poriadku 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



Predpis mesačných záloh

Byt číslo: 01
Vchod: Považany 520
Celková plocha: 57,34 m²
Vykurovaná plocha: 57,34 m²
Plocha FOU: 57,34 m²

Juraj Čavojský

Považany 520
916 26 POVAŽANY

	Cena	Množstvo		Platba
Služby spojené s bývaním				
Vodné stočné SPV	2,850 €/m3	4,716 m3	57 m3/rok	13,44 €
Osvetlenie spol. priestorov	1,150 €/os	1 os		1,15 €
NÁJOMNÉ				
Nájomné	155,41 €	1		155,41 €
SPOLU				170,00 €

Platný od: 1. 3. 2023

Číslo účtu: SK87 7500 0000 0040 2765 2947

Var. symbol: 5200323001

Splatnosť: do 25. dňa, mesiac vopred

Partizánske, 27.1.2023

 DomaPro Správcovská, s.r.o.
Šimonovianska 60/111
958 03 Partizánske
IČO: 47318163

.....
Miroslava Korcová
poverená osoba spoločnosti