

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 5751122004

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: ELLIO, spol. s r.o., zastúpená Ing. Emilom Grofčíkom
zastúpená Ing. Martin Beňatinský – starosta obce Lubina,
so sídlom Lubina 56, 916 12 Lubina
IČO: 00 311 731
Bank. spojenie: VÚB, a.s., č. účtu: SK06 0200 0000 0029 5120 5051
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Ratsyn Stanislav,
tel. kontakt
dátum narodenia:
Ident.číslo:
Povolenie na pobyt:
Adresa: Míloslavov-Alžbetin dvor, Senec
(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. Prenajíateľ, spol. ELLIO, spol. s r.o. so sídlom Novozámocká 242, 949 01 Nitra v zastúpení Ing. Emil Grofčík je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na Katastrálnom úrade v Nové Mesto nad Váhom, Správa katastra Nové Mesto nad Váhom, v katastri nehnuteľností pre k. ú. Lubina, na LV č. 5557 a to bytového domu **Hrnčiarové 575 v obci Lubina, postaveného na CKN parc. č. 5648/7** – zastavané plochy a nádvoria o výmere 483 m², ktorý pozostáva z 15 bytových jednotiek.

Článok II. Predmet zmluvy

1. Na základe tejto zmluvy prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu **1-izbový byt č. 4 na 1.NP**, nachádzajúci sa v bytovom dome č. Hrnčiarové 575 v obci Lubina, ktorý pozostáva z 1 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 z verejného vodovodu, 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, 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 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 nájmovej zmluvy.

Článok III. Doba nájmu, jeho predĺženie a zánik zmluvy

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 1.11.2022 do 31.10.2025**
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, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak,
 - 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, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
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 a VZN obce Lubina. 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. V prípade, že nájomca nájomného bytu bude mať záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný najneskôr 2 mesiace pred skončením platnosti zmluvy doručiť na obecný úrad v obci Lubina písomnú žiadosť o predĺženie doby trvania nájmu.
5. Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje príslušný orgán obce Lubina, ktorý posúdi splnenie stanovených kritérií a odporučí starostovi obce uzavretie dodatku k nájomnej zmluve.

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. 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, 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.
3. Dohodnuté mesačné nájomné a mesačné zálohové úhrady za služby spojené s užívaním bytu, ktorých výška je uvedená v neoddeliteľnej prílohe tejto zmluvy (Evidenčný list) 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 20. dňa v mesiaci za nasledujúci mesiac, podľa údajov určených v zálohovom predpise (číslo účtu, variabilný symbol).
4. Prvé nájomné a zálohová úhrada za služby spojené s užívaním bytu sú splatné do 10 pracovných dní od podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami.
5. 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.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že dodávky médií a služieb bude si nájomca zabezpečiť individuálnou zmluvou vo vlastnom mene u príslušných dodávateľov na vlastné náklady.
7. Spoločnosť DomaPro Správcovská, s.r.o. zabezpečí vyúčtovanie zálohových platieb za príslušný kalendárny rok v súlade s príslušnými všeobecnými záväznými právnymi predpismi.
8. 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.

9. 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 predpisov, z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nákladov na bývanie.
10. 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-závazných právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, podľa spotreby v predchádzajúcom období alebo na základe iných skutočností majúcich vplyv na výšku zálohových platieb.
11. 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 vo VÚB, a.s., č. účtu: 0060 0200 0000 0029 5120 0001. Nájomca je povinný zložiť zábezpeku v predpísanej výške na účet obce Lubina 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.
12. Prenajímateľ je oprávnený 30% 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 zo VZN obce Lubina, plniť povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy a príslušných všeobecno-závazných 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.
7. Nájomca sa zaväzuje umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru kontrolným orgánom vykonávajúcim 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. Prístupenie 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 závažný stav zariadení 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 požiarnej 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€**.
12. Nájomca má povinnosť neodkladne oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu 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, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
14. Nájomcovia sú povinní zabezpečiť upratovanie spoločných častí a zariadení domu, ako aj chodníkov pred bytovým domom, najmä v zimnom období.
15. Nájomca nesmie byt 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 scudziť. 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 zviera neobťažovalo ostatných hlasovými prejavmi alebo zápachom, môže byť takéto povolenie zrušené.

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. Nájom okamžite zaniká aj v prípade, ak prenajímateľ použil 2/3 zo zloženej čiastky zábezpeky na krytie nájomného.

6. Ak nájomca v druhom mesiaci vyčerpania ¼ ročnej zábezpeky zaplatí výšku mesačného nájmu a úhradu za služby spojené s užívaním bytu spolu so ¼ ročnou zábezpekou, nájomný vzťah pokračuje.
7. 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€.
8. 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 po spísaní Notárskej zápisnice s vyhlásením 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 a tiež v zmysle ust. § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce Lubina 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, ako aj všeobecne záväznými nariadeniami obce Lubina, ktoré upravujú podmienky uzatvárania nájomných zmlúv s nájomcami nájomných bytov.

V Lubine, dňa 28. 10. 2022



podpis prenajímateľa

podpis nájomcu

Prvá strana -----

N 1359/2022
Nz 35267/2022
NCRI s 36045/2022

Osvedčený odpis
Notárska zápisnica

Napísaná dňa 02.11.2022 (slovom druhého novembra roku dvetisícdvadsaťdva) 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 : -----

--- **Stanislav Ratsyn, rod. Ratsyn, nar. _____, bytom _____**

Miloslavov - Alžbetin dvor, Senec, občan Ukrajiny, ktorého osobná totožnosť bola preukázaná zákonným spôsobom z platného preukazu Povolenie na pobyt – prechodný číslo -----

- ako nájomca – **povinná osoba** (ďalej len „povinná osoba“) -----

--- Účastník právneho úkonu, podľa vyhlásenia a mne vlastného zistenia plne spôsobilý na právne úkony, ma požiadal, aby som do notárskej zápisnice spísala v súlade s ustanovením § 46 zákona č. 323/1992 Zb. v znení neskorších predpisov (Notárskeho poriadku) toto: -----

----- vyhlásenie o súhlase s vykonateľnosťou notárskej zápisnice -----

----- podľa § 45 ods. 2 a § 63 ods. 1 a ods. 4 písm. a) Exekučného poriadku -----

---(zákon č. 233/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, ďalej len „Exekučný poriadok“) -----

--- 1/ Povinná osoba týmto vyhlasuje, že dňa 28.10.2022 (slovom dvadsiateho ôsmeho októbra roku dvetisícdvadsaťdva) bola uzatvorená Zmluva o nájme bytu č. 5751122004 medzi **Stanislavom Ratsynom, _____, bytom _____**

Miloslavov - Alžbetin dvor, Senec, ako nájomcom (ďalej aj ako „nájomca“ alebo „Povinná osoba“) a **ELLIO, spol. s.r.o.**, so sídlom Lubina 56, 916 12 Lubina, IČO: 00 311 731, zastúpená Ing. Emilom Grofčíkom, zastúpená Ing. Martin Beňatinský – starosta obce Lubina, ako prenajímateľom (ďalej len „prenajímateľ“ alebo „Oprávnená osoba“), predmetom ktorej je nájom 1-izbového bytu č. 4 na 1.NP, nachádzajúci sa v bytovom dome č. Hrnčiarové 575 v obci Lubina, postavenom na CKN parcela číslo 5648/7 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 483 m², v katastri nehnuteľností pre k.ú. Lubina, na LV č. 5557. Byt pozostáva z 1 izby/izieb, kuchyne a príslušenstva. Celková obytná plocha bytu 64,60 m² (ďalej len „Byt“) (ďalej len „Nájomná zmluva“). -----

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

Druhá strana -----

--- Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.11.2022 (slovom prvého novembra roku dvetisícdvadsaťdva) do 31.10.2025 (slovom tridsiateho prvého októbra roku dvetisícdvadsaťpäť). -----

--- 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, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, -----

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, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. -----

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 obce Lubina. 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. V prípade, že nájomca nájomného bytu bude mať záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný najneskôr 2 mesiace pred skončením platnosti zmluvy doručiť na obecný úrad v obci Lubina písomnú žiadosť o predĺženie doby trvania nájmu. -----

Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje príslušný orgán obce Lubina, ktorý posúdi splnenie stanovených kritérií a odporučí starostovi obce uzavretie dodatku k Nájomnej zmluve. -----

--- 5/ **Stanislav Ratsyn**, **bytom**

Miloslavov - Alžbetin dvor, Senec ako povinná osoba vyhlasuje, že v prípade ak dobrovoľne nespĺní 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 vypratán na jeho náklady s tým, že všetky hnutelné veci z Bytu budú uložené na adresu: Agátová ulica 556/4, Miloslavov - Alžbetin dvor, Senec. -----

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: -----

Tretia strana -----

i/ **Oprávnenu osobou** je spoločnosť **ELLIO, spol. s.r.o.**, so sídlom Lubina 56, 916 12 Lubina, IČO: 00 311 731, zastúpená Ing. Emilom Grofčíkom, zastúpená Ing. Martin Beňatinský - starosta obce Lubina, ako prenajímateľ;-----

ii/ **Povinnou osobou** je **Stanislav Ratsyn**,
bytom **Miloslavov - Alžbetin dvor, Senec**;-----

iii/ **Právnym záväzkom Povinnej osoby** je povinnosť k termínu ukončenia nájmu, teda dňa 31.10.2025 (slovom tridsiateho prvého októbra roku dvetisícdvadsaťpäť) uvoľniť a odovzdať nehnuteľnosť, t.j. 1-izbový byt č. 4 na 1.NP, nachádzajúci sa v bytovom dome č. Hrnčiarové 575 v obci Lubina, postavený na CKN parcela číslo 5648/7 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 483 m², v katastri nehnuteľností pre k.ú. Lubina, na LV č. 5557. Byt pozostáva z 1 izby/izieb, kuchyne a príslušenstva. Celková obytná plocha bytu 64,60 m², a to v súlade s ustanoveniami Nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 28.10.2022 (slovom dvadsiateho ôsmeho októbra roku dvetisícdvadsaťdva) medzi Oprávnenu osobou ako prenajímateľom a Povinnou osobou ako nájomcom.-----

iv/ **Právnym dôvodom** je Nájomná zmluva, teda Zmluva o nájme bytu č. 5751122004 uzatvorená dňa 28.10.2022 (slovom dvadsiateho ôsmeho októbra roku dvetisícdvadsaťdva) medzi Oprávnenu osobou ako prenajímateľom a Povinnou osobou ako nájomcom.-----

v/ **Predmetom a časom plnenia** je povinnosť Povinnej osoby najneskôr dňa **31.10.2025** (slovom tridsiateho prvého októbra roku dvetisícdvadsaťpäť) uvoľniť a odovzdať byt a to: nehnuteľnosť 1-izbový byt č. 4 na 1.NP, nachádzajúci sa v bytovom dome č. Hrnčiarové 575 v obci Lubina, postavený na CKN parcela číslo 5648/7 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 483 m², v katastri nehnuteľností pre k.ú. Lubina, na LV č. 5557. Byt pozostáva z 1 izby/izieb, kuchyne a príslušenstva. Celková obytná plocha bytu 64,60 m².-----

--- 7/ **Stanislav Ratsyn**,
bytom **Miloslavov - Alžbetin dvor, Senec**, 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 nespĺnenia jeho záväzku, teda ak v deň nasledujúci po skončení nájmu nespĺní svoju povinnosť uvoľniť a odovzdať Byt prenajímateľovi, **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 nespĺnenia 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 30.09.2024 (slovom tridsiateho septembra roku dvetisícdvadsaťštyri), **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-----

Štvrtá strana -----

povinnej osoby s vykonateľnosťou tejto notárskej zápisnice a exekúciou. **Táto notárska zápisnica je** uplynutím času na dobrovoľné splnenie povinnosti na plnenie obsahnutej v tejto zápisnici **vykonateľným exekučným titulom pre exekúciu** podľa § 45 ods. 2 Exekučného poriadku. -----

----- II. -----

--- 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 v súvislosti 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 zrejmu 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. -----

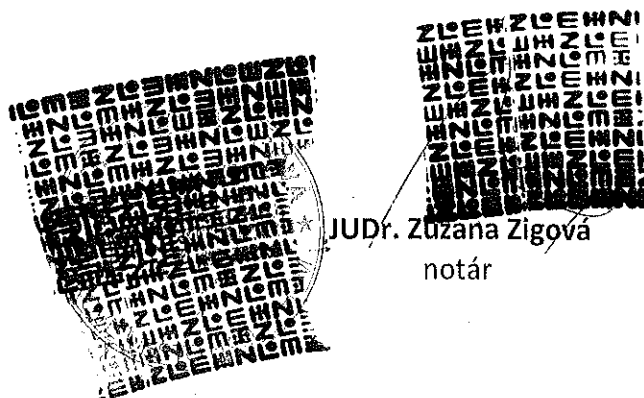
--- O tomto som túto notársku zápisnicu napísala, účastník si ju prečítal, schválil jej obsah a na znak súhlasu s jej obsahom ju predom mnou vlastnoručne podpísal.-----

--- Podpísaná na notárskom úrade v Novom Meste nad Váhom, dňa 02. novembra 2022. -----

Stanislav Ratsyn, 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 2022 notárskeho úradu JUDr. Zuzana Zigová pod č. N 1359/2022, Nz 35267/2022 a v Notárskom centrálnom registri listín pod číslom NCRI 36045/2022. -----

--- V Novom Meste nad Váhom, dňa 02.11.2022 -----



JUDr. Zuzana Zigová
notár