

N Á J O M N Á Z M L U V A

uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení

medzi týmito zmluvnými stranami :

1. Prenajímateľ: **ELSE PLUS, s.r.o**
Konateľ: Emil Šutka, Emília Šutková
Zástupca vo veciach zmluvných : Emil Šutka
Sídlo : Moravecká č. 32, 951 93 Topolčianky
Oddiel: Sro, vl.č.: 14199/N
IČO : 36 555 207
DIČ : 2021308553
IČ DPH : SK2021308553
Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa, a. s. Nitra
Číslo účtu : 023 402 9973/0900

a

2. Nájomca : **Obec O B Y C E**
So sídlom : Cintorínska č. 229, 951 95 Obyce
Zastúpený : Ing. Milan Garaj, PhD., starosta obce
IČO : 00 308 358
DIČ : 2021037975
Bankové spojenie : VÚB a.s. pobočka Zlaté Moravce
Číslo účtu : 28623162/0200

uzatvárajú na základe ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka túto

n á j o m n ú z m l u v u :

Článok I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Obyce, na ul. Cintorínska a je zapísaný v záznamoch Katastrálneho úradu Nitra, Správa katastra Zlaté Moravce pre Obec Obyce na LV č. 2315 ako bytový dom IV. – 6 bytových jednotiek, s. č. 203 na parcele č. 2, o výmere 174 m², zastavané plochy a nádvoria registra parciel „C“ v jeho výlučnom vlastníctve v celosti.

2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania bytový dom IV. – 6 bytových jednotiek, ktorý pozostáva z 6 trojizbových bytov v bytovom dome :

I. NP : číslo bytu 1, ktorý pozostáva z nasledujúcich miestností :

- predsieň, WC, kúpeľňa, kuchyňa, 1. izba, 2. izba, 3. izba o celkovej podlahovej ploche 55,85 m²

I. NP : číslo bytu 2, ktorý pozostáva z nasledujúcich miestností :

- predsieň, WC, kúpeľňa, kuchyňa, 1. izba, 2. izba, 3. izba o celkovej podlahovej ploche 55,85 m²

II. NP : číslo bytu 3, ktorý pozostáva z nasledujúcich miestností :

- predsieň, WC, kúpeľňa, kuchyňa, 1. izba, 2. izba, 3. izba o celkovej podlahovej ploche 60,67 m²

II. NP : číslo bytu 4, ktorý pozostáva z nasledujúcich miestností :

- predsieň, WC, kúpeľňa, kuchyňa, 1. izba, 2. izba, 3. izba o celkovej podlahovej ploche 60,67 m²

III. NP : číslo bytu 5, ktorý pozostáva z nasledujúcich miestností :

- predsieň, WC, kúpeľňa, kuchyňa, 1. izba, 2. izba, 3. izba o celkovej podlahovej ploche 60,67 m²

III. NP : číslo bytu 6, ktorý pozostáva z nasledujúcich miestností :

- predsieň, WC, kúpeľňa, kuchyňa, 1. izba, 2. izba, 3. izba o celkovej podlahovej ploche 60,67 m²

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania spoločné časti bytového domu :

- základy, obvodové múry, strecha, vstup, schodišťa, chodby, zvislé a vodorovné konštrukcie, izolácie, klampiarske konštrukcie, stolárske a oceľové konštrukcie, fasáda bytového domu.

4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania spoločné zariadenia :

- vodovodná prípojka, plynová prípojka, elektrická prípojka, telefónny rozvod, bleskozvod, rozvod ústredného kúrenia, vnútorný požiarny rozvod – hadicové navijaky, hasiace prístroje, verejné svietidlá – vnútorné, verejné svietidlá – vonkajšie, vchodové dvere, zábradlia schodísk.

Článok II. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára odo dňa 01. januára 2013. Zmluva sa uzatvára na čas určitý a to buď do času rozhodnutia o neposkytnutí podpory zo ŠFRB a dotácie z prostriedkov MDVaRR SR na kúpu bytového domu podľa čl. I. tejto zmluvy a pokiaľ podpora zo strany ŠFRB a MDVaRR SR bude Obci Obyce poskytnutá, tak do času právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k bytovému domu uvedenému v čl. I. tejto zmluvy pre nájomcu, najdlhšie však do 31. 12. 2014.

Článok III. Nájomné a jeho platba

1. Výška mesačného nájomného je **846,97 eur**, slovom osemsto štyridsaťšesť 97/100 eur. Výška mesačného nájomného je vypočítaná ako súčin výmery podlahovej plochy bytov (354,38 m²) a výšky mesačného nájomného pre nájomné byty v Bytovom dome IV. schváleného Obecným zastupiteľstvom v Obyciach uznesením č. 12/2012 (2,39 eur/m²). Príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv (0,38 eur/m²) bude príjmom Obce Obyce.

2. Nájomné sa bude platiť mesačne a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, ktorá bude obsahovať všetky náležitosti faktúry (bankové spojenie, číslo účtu, variabilný symbol ...). Faktúra bude vystavená vždy k 20-temu dňu v mesiaci, jej splatnosť bude stanovená na 5 dní.

3. Ak nájomca nezaplatí nájomné do 5 dní po splatnosti je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile za každý deň omeškania z dlžnej sumy najmenej 0,83 eur za každý začatý mesiac omeškania.

4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmenu výšky nájmu v prípade zmeny platobných podmienok.

5. Nájomca nie je oprávnený jednostranne započítať svoje pohľadávky voči prenajímateľovi vyplývajúce z tejto zmluvy alebo akékoľvek nadobudnuté pohľadávky bez výslovnej dohody s prenajímateľom.

Článok IV. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude bytový dom užívať riadnym a obvyklým spôsobom.

2. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v bytovom dome žiadne stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

3. Nájomca si hradí zo svojho náklady spojené s drobnými opravami v bytovom dome súvisiace s užívaním ako aj náklady, spojené s bežnou údržbou, pričom charakter drobných opráv je vymenovaný v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z. z.

4. Ak nesplní prenajímateľ svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytového domu, alebo ktorým je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo, po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa, závady odstrániť a požadovať od prenajímateľa náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nákladov musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

5. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu takých opráv v bytovom dome, ktoré má odstrániť prenajímateľ a umožniť ich vykonania, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa nepostará nájomca o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.

6. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v prenajatom bytovom dome sám, alebo ich spôsobili osoby, ktoré majú jednotlivé byty v bytovom dome v podnájme. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia na svoje náklady odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

7. Nájomca je oprávnený prenechať byty v bytovom dome do podnájmu.

Článok V. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný udržiavať bytový dom a jeho príslušenstvo v takom stave, aby boli spôsobilé na riadne užívanie. Má právo kontroly užívania bytového domu nájomcom za jeho účasti.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytového domu. Prenajímateľ nezodpovedá za veci, vnesené do bytového domu nájomcom.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytového domu a iné podstatné zmeny v bytovom dome po dohode s nájomcom, ak nájomca bez vážneho dôvodu nedá súhlas k potrebnej úprave, zodpovedá za prípadné poškodenie bytového domu.

Článok VI. Vyhlásenie nájomcu

Nájomca vyhlasuje, že preberá bytový dom a príslušenstvo k bytovému domu uvedené v článku I. tejto zmluvy nové, zatiaľ nepoužívané a bez závad. V prípade akýchkoľvek skrytých závad v bytovom dome je povinný ich do troch dní od zistenia nahlásiť prenajímateľovi.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom bytového domu zaniká jedným z týchto dôvodov :
 - a) pred uplynutím dohodnutej doby vzájomnou písomnou dohodou ku dňu podľa dohody
 - b) uplynutím dohodnutej doby ak sa účastníci zmluvy nedohodnú inak
 - c) písomnou výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane zo strany prenajímateľa
 - ak nájomca alebo ten, kto má byť v bytovom dome v podnájme, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome,
 - ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytového domu najmä tým, že nezaplatil nájomné za dlhší čas ako tri mesiace,
 - ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytovým domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať.
 - d) odstúpením od zmluvy a to písomným podaním doručeným druhej strane s tým, že účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom jeho doručenia a to
 - zo strany prenajímateľa, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva bytový dom s jeho príslušenstvom spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda,

→ zo strany nájomcu, ak sa bytový dom bez jeho zavinenia stane nespôsobilým jeho riadnemu užívaniu.

2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť bytový dom do pôvodného stavu ak sa s prenajímateľom nedohodne inak. Nájomca je povinný odovzdať bytový dom v takom stave, ktorý zodpovedá riadnemu užívaniu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Záručná doba bytového domu je v zmysle § 620 ods. 3 Občianskeho zákonníka stanovená na 36 mesiacov odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým je povolené užívanie bytového domu IV. – 6 bytových jednotiek.

2. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, vyplývajúce z tejto zmluvy a touto zmluvou bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.

4. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce.

V Topoľčiankach, dňa : 28. 12. 2012

V Obyciach dňa : 28. 12. 2012

Prenajímateľ :

Nájomca :

ELSE PLUS, s.r.o.
v zastúpení :
Emil Šutka

Obec Obyce
v zastúpení :
Ing. Milan Garaj, PhD.
starosta obce