

ZMLUVA O NÁJME BYTOVÉHO DOMU č. 001/2015

uzatvorená podľa par. 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Viktor Kvaššay VK-SOK staveb. a obch. kontraktor

IČO: 17970270, DIČ: SK1020511525

so sídlom: Považské Podhradie 323, 017 04 Považská Bystrica

zastúpená: p. Viktor Kvaššay, majiteľ

ako prenajímateľ na strane jednej (ďalej len Prenajímateľ)

a

Obec Súľov – Hradná

Súľov – Hradná č. 65, 013 52 Súľov – Hradná

v mene obce koná Ing. Jaroslav Bušfy, starosta obce,

zvolený za starostu obce dňa 15.11.2014,

podľa Osvedčenia o zvolení za starostu obce zo dňa 3.12.2014

ako nájomca na strane druhej (ďalej len Nájomca),

súhlasne vyhlásili, že sú k uzatváraniu právneho úkonu oprávnení a k právnym úkonom spôsobilí, uzatvárajú Zmluvu o nájme bytu za nasledovného obsahu a podmienok

I.

Predmet a rozsah nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom novostavby Bytový dom 14 b.j., súpisné číslo 509 postaveného na pozemku parc. č. KN-C 32/4 a 32/1, v Obci Súľov - Hradná v katastrálnom území Súľov - Hradná vrátane prístupovej komunikácie, odstavnej plochy, chodníka a prípojok verejných sietí.
Bytový dom 14 b.j. je zapísaný v katastrí nehnuteľností, na Katastrálnom úrade v Žiline, na liste vlastníctva prenajímateľa (list vlastníctva je v prílohe tejto zmluvy).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania Bytový dom 14 b.j. s 14 bytovými jednotkami, z ktorých je 11 bytových jednotiek dvojizbových a 3 bytové jednotky sú trojizbové.
 1. NP, čísla bytov 1 - 3 pozostávajú z nasledovných miestností:
zádverie, kúpeľňa s WC, kuchyňa, 2 x izba + balkón každý byt vo výmere 53,5 m²
 2. NP, čísla bytov 4 - 7 pozostávajú z nasledovných miestností:
zádverie, kúpeľňa s WC, kuchyňa, 2 x izba + balkón každý byt vo výmere 53,5 m²
 3. NP, čísla bytov 8 - 11 pozostávajú z nasledovných miestností:
zádverie, kúpeľňa s WC, kuchyňa, 2 x izba + balkón každý byt vo výmere 53,5 m²
 4. NP, čísla bytov 12 - 14 pozostávajú z nasledovných miestností:
Byty č. 12-13: zádverie, kúpeľňa s WC, kuchyňa, 3 x izba + balkóny vo výmere 73,90 m²
Byt č. 14: zádverie, kúpeľňa s WC, kuchyňa, 3 x izba vo výmere 66,80 m²
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania spoločné časti a priestory bytového domu (stolárske a oceľové konštrukcie, zvislé, vodorovné konštrukcie, izolácie a zateplenie múrov, podláh a stropov, atď.), spoločné zariadenia bytového domu (prípojky inžinierskych sietí - predĺženie vodovodu, kanalizácie, plynu, elektr. prípojku, slaboprúdové a silnoprúdové rozvody, rozvod kúrenia, plynoinštaláciu, vnútorný rozvod vody a kanalizácie vr. vnútorného požiarného rozvodu, hasiace prístroje, osvetlenie vnútorné, výplne dverných a okenných výplní);

Článok II. **Doba nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomná zmluva sa uzatvára od dňa 24.02.2015.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že doba nájmu bude na čas určitý, t.j. do doby získania finančných prostriedkov nájomcom na prefinancovanie kúpy nájomného Bytového domu 14 b.j. z dotácií a úverov MDVaRR Slov. republiky a Štátneho fondu rozvoja bývania SR.
Počas tejto doby bude mať nájomca postavenie správcu bytového domu.

Článok III. **Nájomné a jeho platba**

1. Výška mesačného nájomného je stanovená nasledovne:
 - a) za obdobie mesiacov Marec 2015 - Júl 2015 je stanovená suma 5640 Eur s DPH, slovom päťtisícšesťstoštyridsať Eur bez DPH.
 - b) za obdobie od November 2015 do skončenia doby nájmu je stanovená suma 3240 Eur s DPH, slovom tritisícdvostoštyridsať Eur s DPH.
Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán.
2. Nájomné bude platiť nájomca prenajímateľovi a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, ktorá bude obsahovať všetky náležitosti faktúry.
Vystavená bude vždy k 10-temu dňu v mesiaci a jej splatnosť je 10 dní.
3. Ak nájomca nezaplatí nájomné v termíne do 10 dní po splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 % za každý deň omeškania z dĺžnej sumy.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmenu výšky nájmu v prípade zmeny platobných podmienok.
5. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyslovuje súhlas s tým, že bude platiť nájomné vo výške, ktorá je uvedená vyššie.

Článok IV. **Práva a povinnosti zmluvných strán**

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 podstatné zmeny bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Nesmie zasahovať bez predchádzajúceho súhlasu najmä do rozvodov elektroinštalácie, slaboprúdových rozvodov, plynoinštalácie, kúrenia, vododov a kanalizácie.
3. Nájomca je povinný riadne a včas vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a bežnou údržbou, v súlade s platnými právnymi predpismi a na vlastné náklady.
Je povinný konať tak, aby pri užívaní a udržiavaní bytového domu nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a užívacích práv.
Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.

4. Nájomca je povinný platiť riadne a včas (v lehote splatnosti) nájomné a ostatné peňažné plnenia podľa podmienok uvedených v tejto zmluve.
5. Ak sa Nájomca nepostará o riadne a včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má Prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení Nájomcu na svoje náklady a požadovať od Nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
Pre účel tejto zmluvy sa za náklady spojené s bežnou údržbou bytu považujú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (ďalej len "obvyklé udržiavacie náklady"), ako napríklad maľovanie, udržiavanie drevených a oceľových konštrukcií, opravy stolárskych prvkov a pod.
6. Bez zbytočného odkladu telefonicky, osobne a následne aj písomne oznámiť Prenajímateľovi nevyhnutnosť vykonania takýchto opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť Prenajímateľ.
V súvislosti s tým je povinný Nájomca umožniť Prenajímateľovi ich riadne vykonanie a na požiadanie Prenajímateľa poskytnúť potrebnú súčinnosť spočívajúcu aj vo vykonávaní prác.
V prípade nesplnenia tejto povinnosti Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v súvislosti s tým Prenajímateľovi vznikne.
7. V prípade ukončenia nájomného vzťahu medzi zmluvnými stranami je nájomca povinný vypratať byty a spoločné priestory v lehote najneskôr do 5 pracovných dní po ukončení nájmu a tieto odovzdať Prenajímateľovi so všetkým príslušenstvom a technickým vybavením v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé užívanie a opotrebovanie pri riadnom užívaní a vykonávaní údržby, bez nároku na náhradu nákladov súvisiacich so zhodnotením bytu a užívaných spoločných priestorov domu.
O odovzdaní Bytového domu sa vyhotovuje písomný záznam s uvedením popisu technického stavu a prípadne i závad.
8. Nájomca je oprávnený prenechať byty v bytovom dome do podnájmu.

9. Práva a povinnosti prenajímateľa:

Prenajímateľ sa zaväzuje počas trvania nájmu vstupovať do bytu a vykonávať úpravy a opravy v byte len za prítomnosti Nájomcu, alebo ním poverených osôb, okrem prípadu, ak by nevyhnutnosť vykonania opravy alebo iného zásahu do bytu, jeho príslušenstva, zariadení alebo súčastí bola nevyhnutná pre hrozbu vzniku škody a súhlas Nájomcu nebolo možné zabezpečiť, kedy je oprávnený vstúpiť do bytu aj bez súhlasu Nájomcu.
Nájomca sa zaväzuje vykonanie potrebných opráv a údržby bez obmedzenia umožniť.

Prenajímateľ odstráni na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť závadu v bytoch a spoločných priestoroch, ktoré vznikli v dôsledku konania alebo nečinnosti zo strany Nájomcu, alebo tých, ktorí sú oprávnení byt užívať na základe nájomnej zmluvy.

Prenajímateľ má právo požadovať od Nájomcu náhradu nákladov s tým spojených v plnej výške. Nájomca sa týmto zaväzuje vzniknutú škodu vyčíslenú Prenajímateľom podľa skutočne vzniknutých nákladov v plnom rozsahu zaplatiť.

Prenajímateľ je povinný udržiavať bytový dom a jeho príslušenstvo v takom stave, aby boli spôsobilé na riadne užívanie.

Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do Bytového domu nájomcom, alebo ním poverených osôb.

Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu na odber elektrickej energie, plynu, vody a kanalizácie z a do Bytového domu si uzatvorí Nájomca s vlastníkmi - poskytovateľmi jednotlivých médií (pripojenie elektrickej energie, plynu, vody a kanalizácie) vo vlastnom mene a na vlastný účet.

Článok V. **Skončenie nájmu**

1. Nájom bytového domu zaniká:
 - pred uplynutím dohodnutej lehoty vzájomnou dohodou zmluvných strán, napr. po pridelení finančných prostriedkov, poskytnutí dotácie a následnom zaplatení kúpnej ceny podľa samostatnej kúpnej zmluvy;
 - písomnou výpoveďou s 3-oj mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po jej doručení pri porušení dohôd uzavretých v tejto zmluve;
 - odstúpením od zmluvy a to písomným podaním doručeným nájomcovi v prípade, ak zo strany prenajímateľa aj napriek písomnej výstrahe je bytový dom užívaný spôsobom, ktorým vzniká prenajímateľovi značná škoda;
2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť Bytový dom vrátane príslušenstva do pôvodného stavu a odovzdať ho prenajímateľovi v stave, ktorý zodpovedá riadnemu užívaniu.

Článok VI. **Vyhlasenie nájomcu**

1. 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 ihneď, najneskôr do 3 dní od zistenia nahlásiť prenajímateľovi.
Kontaktná osoba: p. Kostka Ján tel. č.: +421 903 505 044.

Článok VII. **Záverečné ustanovenia**

1. Závazkový vzťah založený touto zmluvou sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky, najmä ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.
2. Zmluva je vypracovaná v dvoch vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ obdrží jedno vyhotovenie a Nájomca jedno vyhotovenie.
3. Meniť a dopĺňať ustanovenia tejto zmluvy je možné len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, formou písomného dodatku k tejto zmluve, pre platnosť ktorého sa vyžaduje jeho podpísanie obidvoma zmluvnými stranami, s výnimkou prípadov zvýšenia nájomného, kedy nie je potrebné zmeniť obsah zmluvy formou dodatku.
4. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy o nájme (alebo jej časti) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť, neúčinnosť a nevykonateľnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy.

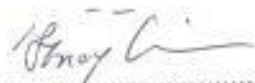
5. Záručná doba na stavebnú časť bytového domu je v zmysle § 620 ods. 3 Občianskeho zákonníka stanovená na 60 mesiacov odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým je povolené užívanie bytového domu so 14 bytovými jednotkami.
Vybrané technologické zariadenia a vybavenie majú záručnú dobu stanovenú samostatnými záručnými listami, nie však menej ako 24 mesiacov odo dňa ich zabudovania do stavby.
6. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla a trvalého bydliska bez zbytočného odkladu. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca odmietne doručovanú zásielku prevziať alebo doručovanú zásielku neprevezme pri prvom pokuse o doručenie, za deň doručenia sa považuje prvý deň nasledujúci po dni odoslania doručovanej zásielky.
Doručenie nájomcovi je riadne (platné a účinné) vykonané aj vtedy, ak Prenajímateľ doručuje na adresu Nájomcu uvedenú v tejto zmluve.
7. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva upravuje právne pomery súvisiace s nájmom Bytového domu súp. číslo 509 opísaného v článku I. tejto zmluvy.
8. Zmluvné strany berú na vedomie, že s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 1/ Občianskeho zákonníka, v spojení s ustanovením § 5a ods. 1/ zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám, je zmluva účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
9. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že zmluva bola spísaná podľa ich pravej a slobodnej vôle, nebola uzatvorená v tiesni ani za iných nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto listinu vlastnoručne podpisujú.

V Súľove – Hradnej, dňa: 1.3.2015

PRENAJÍMATEĽ :

Viktor Kvaššay VK-SOK
staveb. a obch. kontraktor

Viktor Kvaššay
majiteľ a riaditeľ

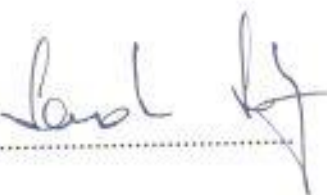

.....
Viktor KVAŠŠAY VK-SOK
tržné, u stĺč. konvalov
Pos. Podhradie 321, 017 04 POV. BYSTRICA
IČO: 17970270, DIČ: SK1020511525

NÁJOMCA :

Za Obec Súľov -Hradná

Ing. Jaroslav Bušfy
starosta obce




.....