

Zmluva o nájme bytového domu

§ 663 a nasled. a § 685 a nasled. Obč.Z.

1) Prenajímateľ: **Pramos Centrum s.r.o.**
Sídlo: Hviezdoslavova 2211/86 Zlaté Moravce 953 01, SR
Zastúpený: JUDr. Martin Raček, konateľ spoločnosti
IČO: 47572221
Daňové identifikačné číslo: 2023981047
IČ DPH: SK2023981047
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK23 0900 0000 0051 1955 8127
Zapísaný v OR: Okresný súd v Nitre, oddiel Sa, vložka č. 36420/N
telefón: 037/6426741

(ďalej len prenajímateľ)

2) Nájomca: **Obec Nová Ves nad Žitavou**
Sídlo: Nová Ves nad Žitavou 76, 951 51 Nová Ves nad Žitavou
Zastúpený: Mgr. Mária Korčoková, starostka obce
IČO: 00308331
DIČ: 2021056631
Bankové spojenie: Prima banka, a. s.
IBAN: SK80 5600 0000 0022 0731 6001
telefón: 037/7884301

(ďalej len nájomca)

uzavreli dňa 16.02.2023 túto

zmluvu o nájme bytového domu

I.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania bytový dom nachádzajúci sa v kat. území Nová Ves nad Žitavou, Obec Nová Ves nad Žitavou.

Bytový dom s. č. 580 postavený na parcele reg. „C“ č. 107/5 zapísaný na č. LV 3000, pre k. ú. Nová Ves nad Žitavou, Obec Nová Ves nad Žitavou, okres Nitra, vedený na Okresnom úrade, odbore katastrálnom v Nitre.

Vlastníctvo k predmetnej stavbe preukazuje prenajímateľ zápisom stavby na liste vlastníctva č.3000, na Okresnom úrade odbore katastrálnom v Nitre, ďalej Kolaudačným rozhodnutím č.

457/2022-004-Dv, zo dňa 22.12.2022, právoplatné dňa 22.12.2022 a Oznámením o určení súpisného čísla č. j. 497/2022 zo dňa 02.01.2023.

Jedná sa o nájomný bytový dom s 9 bytovými jednotkami:

Súčasťou nájmu sú aj parkovacie státa pre Nájomný bytový dom.

Bytový dom je samostatne stojaci jednopodlažný stavebný objekt, bez podpivničenia, nepravidelného pôdorysu s plochými strechami, ktorý je navrhnutý tak, že sa do jednotlivých bytových jednotiek vstupuje zo spoločných priestorov, pavlačí. Slúži ako nájomný bytový dom so skladbou bytov v zložení: 4x 1 izbový, 4x dvojizbový a 1 trojizbový byt.

Vnútorne vybavenie bytov tvorí: rozvody el. inštalácie, rozvody vody (ST a TUV), rozvody kanalizácie, rozvod káblovej televízie a internetu, kuchynská linka, plastové izolačné okná, plastové parapety, laminátové parkety (plávajúca podlaha), keramické dlaždice a obkladačky (WC, kúpeľňa, kuchyňa) podľa STN, a radiátory. Interiérové dvere jednokrídlové. Samostatný merač spotreby studenej a teplej vody. Kuchynská linka vybavená spotrebičmi: kuchynský jednodielny drez s príslušenstvom (batéria, sifón, atď., keramické obkladačky). Vybavenie kúpeľne: sprchový kút, sprchová batéria, keramické umývadlo, umývadlová batéria, napojenie automatickej pračky, keramické dlaždice a obkladačky, záchodová misa a rebríkový radiátor.

Správu domu zabezpečuje: Obec Nová Ves nad Žitavou (nájomca) v spolupráci s prenajímateľom.

Nájomca sa so stavom prenajímaného bytového domu oboznámi a dňom 16.02.2023 ho bez závad preberá do svojho užívania. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok.

Pri odovzdaní bytového domu bude opísaný stav meracích zariadení jednotlivých bytov a tento bude uvedený v prílohe k tejto zmluve, ktorá bude tvoriť jej nedeliteľnú súčasť.

Prenajímateľ prehlasuje, že je v plnom rozsahu oprávnený nakladať s predmetom nájmu aj prenajímať ho tretím osobám.

Nájomca sa zaväzuje využívať predmetný bytový dom len pre účel bývania. Prenajímateľ má právo prekontrolovať kedykoľvek či nájomca užíva predmetný bytový dom v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a či dodržiava podmienky v nej dohodnuté.

II.

Nájomný pomer vzniká odo dňa prebrania bytového domu a uzatvára sa na dobu neurčitú, s výpovednou lehotou tri mesiace, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede.

Nájomný pomer zanikne aj v prípade prevodu predmetu nájmu do vlastníctva nájomcu.

III.

Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi bytový dom uvedený v tejto zmluve spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie.

IV.

Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať v prenajatom bytovom dome drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho údržbou. Nájomca sa zaväzuje predmetné byty, spoločné priestory a zariadenie jednotlivých bytov užívať riadne a riadne

požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy:

- a) ak napriek jeho výstrahe bude prenajatý bytový dom užívať nájomca takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
- b) ak prenajatý bytový dom užíva nájomca bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
- c) ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako jeden mesiac.

V.

Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v bytovom dome bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

Nájomca je oprávnený dať do podnájmu jednotlivé byty, avšak za užívanie bytového domu nesie v plnom rozsahu zodpovednosť ako keby byty užíval on sám. Taktiež zodpovedá za obsah podnájomných zmlúv, ktoré musia korešpondovať s touto nájomnou zmluvou.

Prenajímateľ súhlasí, aby si nájomca zmluvne uzatvoril s podnájomníkmi zloženie finančnej zábezpeky pre prípad poškodenia a príp. náhrady škody nimi spôsobenej.

Podnájomcom nevzniká po skončení podnájmu právo na náhradný byt, ubytovanie, bývanie, podnájomcom zo žiadneho právneho predpisu takéto právo nevyplýva. Podnájomcovia sú povinní rešpektovať ustanovenia tejto zmluvy a výpoveď danú prenajímateľom alebo okamžité zrušenie nájomného vzťahu z dôvodov uvedených v tejto zmluve.

VI.

Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné, ktorého výška je:

2 000 EUR s DPH.

Nájomca vyplatí mesačné nájomné na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.

Nájomné je splatné vopred a to vždy najneskôr k 1.dňu príslušného kalendárneho mesiaca.

Náklady spojené s užívaním spoločných priestorov ako aj náklady spojené s užívaním médií si zabezpečí nájomca.

VII.

Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný bytový dom prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

VIII.

Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že sa na tomto právnom úkone dohodli dobrovoľne, prejav ich vôle bol slobodný a vážny, znenie zmluvy je v súlade s prejavom ich vôle a preto na znak súhlasu s jej celým obsahom ju vlastnoručne podpísali.

Písomnosti sa doručujú na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a považujú sa za doručené dňom ich prevzatia druhou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu neprevzatia príjemcom v stanovenej odbernej lehote.

Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, jedno vyhotovenie je určené pre nájomcu a jedno vyhotovenie je určené pre prenajímateľa.

Zmluva bola schválená na OZ v Novej Vsi nad Žitavou dňa 15.02.2023 uznesením číslo 40/2023.

Zmluva nadobúda platnosť 16.02.2023, účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom č. 546/2010 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Zmluvné strany vyslovene súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov na webovej stránke nájomcu.

V Zlatých Moravciach, dňa 16.02.2023

V Novej Vsi nad Žitavou, dňa 16.02.2023

.....

prenajímateľ
PRAMOS Centrum s.r.o
zastúpený JUDr. Martin Raček
konateľ spoločnosti

.....

nájomca
Obec Nová Ves nad Žitavou
zastúpená Mgr. Mária Korčoková
starostka obce