

## Nájomná zmluva

o nájme bytového domu podľa ust. § 663 a nasl. Obč. zák. a podľa zák. č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí, ktorú uzavreli zmluvné strany:

**TOSTAV, s.r.o., so sídlom 934 01 Levice, Bernolákova 12, IČO: 36547441, DIČ: 2020157601, IČ DPH: SK2020157601, zapísaná v OR OS Nitra, Oddiel: Sro, vložka číslo: 13233/N, zastúpená konateľom Ing. Petrom Tošalom**  
**bankové spojenie : UNICREDIT BANK, IBAN: SK58 1111 0000 0014 3291 1005**

( v ďalšom texte zmluvy len ako **prenajímateľ** )

**a**

**Obec Málaš so sídlom 935 67 Málaš č.14, IČO: 00307246, DIČ: 2021023631, zastúpená starostom Karolom Stredom**  
**bankové spojenie: VÚB a.s., pob. Levice, IBAN: SK86 0200 0000 0000 2832 7152**

( v ďalšom texte zmluvy len ako **nájomca** )

### I. Účel zmluvy

1. Účelom zmluvy je prenájom bytového domu s 8 bytovými jednotkami vo vlastníctve prenajímateľa, na dohodnutý čas trvania nájmu. Bytový dom je novostavba v obci Málaš, k.ú. Málaš, parc.č. 3/38, súp. číslo 315, skolaudovaná pod. č.j. 466/2023 zo dňa 20.07.2023, právoplatnosť kolaudačného rozhodnutia nadobudnutá 21.07.2023.

2. Účelom zmluvy je dočasné právne usporiadanie užívacích vzťahov medzi vlastníkom budovy (prenajímateľom) a nájomcom.

### II. Predmet nájmu

1.Predmetom nájmu je nehnuteľnosť – budova, vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa, evidovaná v katastri nehnuteľností Okresným úradom Levice, katastrálnym odborom, okres: Levice, Obec: Málaš, katastrálne územie: Málaš, na liste vlastníctva číslo 1044 , súpisné číslo 315, druh stavby bytový dom 8 BJ (ďalej len ako **bytový dom**), na parcele č. 3/38, obec: Málaš, katastrálne územie: Málaš, okres: Levice, vo vlastníctve Obce Málaš, evidovanej na liste vlastníctva číslo 1 Okresným úradom Levice, katastrálnym odborom.

2. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu opísaný v bode 1 tejto zmluvy nájomcovi s právom ďalšieho prenajímania len na účely v súlade s vydaným kolaudačným rozhodnutím č. j. 466/2023 zo dňa 20.07.2023.

### III. Prejav vôle

1.Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu vymedzený v článku II. tejto zmluvy za odplatu nájomcovi do užívania na dohodnutý čas a nájomca predmet nájmu preberá do užívania na dohodnutý čas a zaväzuje sa uhradiť nájomné vo výške a spôsobom určeným v tejto zmluve a v súlade s uznesením obecného zastupiteľstva, ktoré tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

### IV. Nájomné a platobné podmienky

1.Cena nájmu za predmet nájmu je dohodnutá na dobu nájmu nasledovne:

- za každý 3-izbový byt je suma nájomného mesačne 200,- EUR
- za každý 2-izbový byt je suma nájomného mesačne 150,- EUR

- suma nájomného za 8 bytových jednotiek je stanovená za kalendárny mesiac na 1 400,-eur, slovom: jedentisícštyristo eur;

2. Nájomné opísané v bode 1. zahŕňa platbu za užívanie bytového domu.

Za platby za služby spojené s užívaním bytov a nebytového priestoru, napr. platby za vodné, vývoz žúmp, elektrinu, a iné, zodpovedá nájomca.

3. Nájomné v dohodnutej výške bude uhrádzané nájomcom prenajímateľovi mesačne na účet uvedený v záhlaví zmluvy vždy najneskôr k 28. dňu kalendárneho mesiaca vopred.

## V.

### Doba nájmu.

1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú do 31.12. 2025. Platnosť nadobúda táto zmluva dňom podpisu a účinnosť dňom jej zverejnenia na webovej stránke obce.

2. Nájom sa skončí uplynutím času na ktorý bol dohodnutý.

3. Nájom môže zaniknúť:

a) dohodou zmluvných strán pred uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý;

b) výpoveďou nájomcu pred uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý, v takom prípade sa nájomca zaväzuje predať pozemok pod bytovým domom súp.č.315 - parc. č. 3/38 prenajímateľovi za cenu určenú znaleckým posudkom, najneskôr do 60 dní od ukončenia nájomného vzťahu, s prihliadnutím na zhodnotenie príslušných pozemkov realizovaným prenajímateľom pri výstavbe na jeho náklady;

b) výpoveďou prenajímateľa v prípade, že predmet nájmu nájomca užíva v rozpore s kolaudačným rozhodnutím alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.

4. Výpovedná lehota je tri mesiace a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede dotknutej strane.

## VI.

### Vyhlasenia zmluvných strán a schválenie predmetu zmluvy.

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu prenecháva do užívania bez tiarch a iných vecných a záväzkových obmedzení na dohodnutý čas.

2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu spôsobom určeným v zmluve.

3. Nájomca vyhlasuje, že stav bytového domu je mu na základe tvaromiestnych ohliadok ako aj z technicko-právnej dokumentácie stavby dobre známy a v tomto stave ho preberá do nájmu. Technický stav predmetu nájmu zodpovedá novostavbe po kolaudácii, v ktorej sa ešte nezačalo s užívaním bytov.

Predmet nájmu sa prenajíma v stave v akom sa nachádza ku dňu uzavretia tejto zmluvy, podľa preberacieho protokolu zo dňa 23. 11. 2023, ktorý tvorí prílohu č. 2 zmluvy.

4. Nájomca vyhlasuje, že mu nie sú známe žiadne vady predmetu nájmu. V prípade, že sa dodatočne zistia vady (skryté alebo zjavné), bezodkladne oznámi prenajímateľovi tieto skutočnosti a umožní ich odstránenie.

5. Prenájom predmetu nájmu bol schválený obecným zastupiteľstvom obce Málaš na jeho zasadnutí dňa 22. 11. 2023. uznesením č OcZ/8/2-22112023-2.

Výpis z uznesenia obecného zastupiteľstva tvorí prílohu č. 1 zmluvy.

**VII.**  
**Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať spôsobom dohodnutým v zmluve a zodpovedá za dodržiavanie právnych predpisov ( najmä bezpečnostné predpisy, ekologické predpisy, protipožiarne predpisy atď. )
2. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú na predmete nájmu porušením jeho povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že počas trvania tohto zmluvného vzťahu nebude právne nakladať s predmetom nájmu, to znamená, že ho nescudzí, nezaťaží, nezaloží a ani iným spôsobom neprevedie vlastnícke práva na tretiu osobu.
5. Prenajímateľ zaväzuje nájomcu zabezpečiť na predmet nájmu vymedzený v článku II. tejto zmluvy správu podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov na dohodnutú dobu nájmu.

**VIII.**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom jej zverejnenia na webovej stránke obce.
2. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať písomnými dodatkami a tieto musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami, inak sú neplatné.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a najbližšími právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na predmetný záväzkový vzťah.
4. Táto zmluva je vyhotovená v slovenskom jazyku v 4 exemplároch, z ktorých každý má platnosť originálu a každá zo zmluvných strán dostane 2 rovnopisy.
5. Každá písomnosť považuje za doručení, ak bolo odoslaná na poslednú známu adresu adresáta, a to aj keď nebola v zákonom stanovenej odbernej lehote adresátom bez vážneho dôvodu vyzdvihnutá.
6. V zmluve sú obsiahnuté verejne prístupné informácie, a preto sa povinne zverejňuje na základe ustanovenia § 47a zák. č. 40/1964 Zb. a § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám na webovej stránke obce.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, že sú plne spôsobilí na právne úkony, že sa s obsahom zmluvy oboznámili a porozumeli mu, že zmluvu uzatvárajú na základe ich slobodnej a vážnej vôle, bez tiesne a nápadne nevýhodných podmienok, čo na znak súhlasu vlastnoručne jeden pred druhým podpisujú.

V Málaši dňa 27. 11. 2023

prenajímateľ

TOSTAV, s.r.o.  
zastúpená konateľom  
Ing. Petrom Toštelom

TOSTAV, s.r.o.  
Bernolákova 12, 934 01 Levice  
IČO: 36 547 441, IČ DPH: SK2020157601  
Tel./Fax: 036/6312 123

V Málaši dňa 27. 11. 2023

nájomca

