

Nájomná zmluva

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Prenajíateľ :

Obchodné meno: INOVA-NR, s.r.o.
Sídlo: Cabajská cesta 42, 949 01 Nitra
Štatutárny orgán: Ing. Martin Bohát, PhD., konateľ
IČO: 46 776 311
DIČ: 202 363 0895
Bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Nitra
Číslo účtu: SK18 0200 0000 0030 6608 7755
Spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri Okr. súdu Nitra, odd.: Sro, vložka č. 32497/N

(ďalej ako „Prenajíateľ“)

Nájomca :

Názov : Obec Močenok
Sídlo : Sv. Gorazda 629/82, 951 31 Močenok
Štatutárny orgán : PaedDr. Roman Urbánik, starosta obce
IČO : 00 308 439
DIČ : 20 21 25 27 94
Bankové spojenie : VÚB, a.s., pobočka Galanta
Číslo účtu : SK42 0200 0000 0015 8221 9153

(ďalej ako „Nájomca“)

uzatvárajú podľa ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka túto :

n á j o m n ú z m l u v u

Článok I. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je vlastníkom polyfunkčného domu, ktorý sa nachádza v obci Močenok, ul. A. Hlinku so s. č. 484, zapísaný na Okresnom úrade Šaľa, katastrálny odbor, na parcelé č. 153/1 o výmere 1690 m² a parcele č. 153/8 o výmere 268 m² zastavané plochy a nádvoria, zapísaný na LV č. 7007, registra C-KN, katastrálne územie Močenok, v jeho výlučnom vlastníctve.

2. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania polyfunkčný dom, ktorý pozostáva :

Byt č. 1 – jednoizbový v sekcii „A“ o celkovej podlahovej ploche bytu 39,23 m²
Byt č. 2 – dvojizbový v sekcii „A“ o celkovej podlahovej ploche bytu 53,17 m²
Byt č. 3 – jednoizbový v sekcii „B“ o celkovej podlahovej ploche bytu 36,84 m²
Byt č. 4 – dvojizbový v sekcii „B“ o celkovej podlahovej ploche bytu 54,05 m²
Byt č. 5 – jednoizbový v sekcii „A“ o celkovej podlahovej ploche bytu 37,63 m²
Byt č. 6 – dvojizbový v sekcii „A“ o celkovej podlahovej ploche bytu 53,44 m²
Byt č. 7 – jednoizbový v sekcii „B“ o celkovej podlahovej ploche bytu 36,79 m²
Byt č. 8 – dvojizbový v sekcii „B“ o celkovej podlahovej ploche bytu 53,42 m²
Byt č. 9 – jednoizbový v sekcii „A“ o celkovej podlahovej ploche bytu 39,04 m²
Byt č. 10 – dvojizbový v sekcii „A“ o celkovej podlahovej ploche bytu 52,79 m²
Byt č. 11 – jednoizbový v sekcii „B“ o celkovej podlahovej ploche bytu 37,47 m²
Byt č. 12 – dvojizbový v sekcii „B“ o celkovej podlahovej ploche bytu 52,72 m²

Obecná polícia: 46,38 m²

Štátna polícia: 120,12 m²

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania spoločné časti polyfunkčného domu: základy, obvodové múry, strechu, vstup, schodištia, chodby, zvislé a vodorovné konštrukcie, izolácie, klampiarske konštrukcie, stolárske a oceľové konštrukcie, fasádu polyfunkčného domu.

4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania spoločné zariadenia : vodovodná prípojka, plynová prípojka, elektrická prípojka, telefónny rozvod, bleskozvod, rozvod ústredného kúrenia, požiarny vodovod, svietidlá – vnútorné, vonkajšie, vchodové dvere, zábradlia schodísk.

Článok II. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na čas určitý a to do času rozhodnutia o poskytnutí úveru zo Štátneho fondu rozvoja a bývania (ŠFRB) a dotácie z prostriedkov Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR (MDV RR SR) na kúpu polyfunkčného domu podľa čl. I. tejto zmluvy a pokiaľ podpora zo strany ŠFRB a MDVRR SR bude Obci Močenok poskytnutá, tak do času právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti k polyfunkčnému domu uvedeného v čl. I. tejto zmluvy v prospech nájomcu, najdlhšie do 31.12.2018.

Článok III. Nájomné

1. Výška mesačného nájomného je 1 016,65 €, slovom tisícšesťnásť eur a 65 centov. Výška nájomného je vypočítaná ako súčin výmery obytnej plochy bytov a výšky mesačného nájomného za m² (t. j. 1,86 eur/m²). Výška nájomného za priestory štátnej polície a obecnej polície je 1,- € za rok.

2. Príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv bude príjmom Obce Močenok.

3. Nájomné sa bude platiť mesačne a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, ktorá musí obsahovať všetky náležitosti faktúry. Faktúra bude vystavená vždy k 15-tému dňu v mesiaci a splatná do 14 dní.

4. Ak nájomca nezaplatí nájomné v dobe splatnosti faktúry je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výšky 0,05 percenta za každý deň omeškania z dlžnej sumy.

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

6. 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 polyfunkčný dom užívať riadnym a obvyklým spôsobom.
2. Nájomca nie je oprávnený vykonať v polyfunkčnom 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 polyfunkčnom 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 polyfunkčného 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.
5. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu takých opráv v polyfunkčnom dome, ktoré má odstrániť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak nájomca nevykoná v čas drobné opravy a bežnú údržbu, má prenajímateľ právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení nájomcu sám a požadovať od nájomcu náhradu.
6. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v prenajatom polyfunkčnom dome sám, alebo ich spôsobili osoby, ktoré majú jednotlivé byty v bytovom dome v podnájme. Ak sa tak stane, 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 polyfunkčnom dome do podnájmu.

Článok V. Práva a povinnosti prenajímateľa

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

Článok VI. Vyhlásenie nájomcu

Nájomca vyhlasuje, že preberá polyfunkčný dom a príslušenstvo k polyfunkčnému domu uvedené v čl. I. tejto zmluvy nový, zatiaľ nepoužívaný a bez akýchkoľvek závad. V prípade akýchkoľvek skrytých závad v polyfunkčnom dome je povinný ich do 3 dní od zistenia nahlásiť prenajímateľovi.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom polyfunkčného domu zaniká z týchto dôvodov :

- a) pred uplynutím dohodnutej doby vzájomnou písomnou dohodou ku dňu podľa dohody,
- b) uplynutím dohodnutej doby, ak sa účastníci 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 polyfunkčnom 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 polyfunkčného domu najmä tým, že nezaplatil nájomné za dlhší čas ako tri mesiace,
 - ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s polyfunkčným domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo ak polyfunkčný dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonaní nemožno polyfunkčný dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať.
- d) odstúpením od zmluvy a to písomným podaním druhej strane s tým, že účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom jeho doručenia a to:
 - zo strany prenajímateľa, ak nájomca napriek písomnej výzve užíva polyfunkčný dom s jeho príslušenstvom spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí škoda,
 - zo strany nájomcu, ak sa polyfunkčný dom bez jeho zavinenia stane nespôsobilým jeho riadnemu užívaniu.

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

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Záručná doba polyfunkčného domu je v zmysle § 620 ods. 3 Občianskeho zákonníka stanovená na 36 mesiacov odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým je povolené užívanie polyfunkčného domu.

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, podpísané oboma zmluvnými stranami.

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

4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce.

V Močenku, dňa 1.12.2016

Prenajímateľ :

INO
Cabaj
IČO: 46 77
OR OS Nitra

INOVA-NR, s.r.o.
Ing. Martin Bohát, PhD.
konateľ

V Močenku, dňa 1.12.2016

Nájomca :

Obec Močenok
PaedDr. Roman Urbánik
starosta obce

