

NÁJOMNÁ ZMLUVA K STAVBÁM

uzavretá medzi zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľom:

UTILITIES, s.r.o. so sídlom ulica Matúškova 19, 031 05 Liptovský Mikuláš, zastúpená Ing. Rudolfom Galkom, konateľom spoločnosti, IČO: 47 641 690, IČ DPH: SK2024022088 obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okres. súdu v Žiline, odd. Sro, vložka č. 61718/L

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomcom:

Obec Bešeňová, Bešeňová 66, PSČ: 034 83, v zastúpení starostom obce Ing. Martinom Baranom, IČO: 00315095, DIČ: 2020589538

(ďalej len „nájomca“)

Prenajímateľ a nájomca uzavierajú podľa ust. §663 a nasl. Občianskeho zákonníka túto

nájomnú zmluvu (ďalej len „zmluva“):

Čl. I

Prehlásenie prenajímateľa

1.1. Prenajímateľ vyhlasuje a preukázal výpisom z príslušného listu vlastníctva a právoplatnými kolaudačnými rozhodnutiami, že je výlučným vlastníkom:

a) skolaudovanej stavby **SO 01 - Nájomného bytového domu „F“** súpisné číslo **197**, postavenej na pozemku reg. C-KN č. 287/68 t.j. nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. 1060, k.ú. Bešeňová, obec Bešeňová (ďalej len „**NBD F**“); a

b) skolaudovaných stavieb inžinierskych sietí prislúchajúcich k stavbe NBD a to: **SO 03 - Kanalizačná prípojka „F“**; **SO 04 - Vodovodná prípojka „F“**; **SO 05 - Elektrická prípojka NN „F“**; **SO 06 - Dažďová kanalizácia „F“**; **SO 09 - Účelová komunikácia a parkoviská „F“**; **SO 10 – Verejné osvetlenie „F“** postavených na pozemkoch reg. C-KN č.287/41, č. 287/69, č. 287/70 a č. 287/71 v kat. území Bešeňová (ďalej spolu len „**Technická vybavenosť**“).

Stavba NBD F s jej súčasťami a príslušenstvom a stavby Technickej vybavenosti tvoria spolu „**predmet nájmu**“ na základe tejto zmluvy.

Vyššie označené pozemky pod stavbami NBD F a Technickej vybavenosti sú vo vlastníctve Nájomcu.

Čl. II

Predmet a účel zmluvy

2.1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi na užívanie predmet nájmu podľa bodu 1.1. tejto zmluvy a záväzok nájomcu platiť za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné a užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou a zákonom.

2.2. Účelom nájmu je užívanie stavby NBD F na nájomné bývanie a užívanie stavieb Technickej vybavenosti spojených s účelom užívania NBD F. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca s jednotlivými užívateľmi 17 bytov v NBD F uzatvoril písomné podnájomné zmluvy.

Čl. III

Práva a povinnosti prenajímateľa

3.1. Prenajímateľ sa zaväzuje protokolárne odovzdať nájomcovi predmet nájmu do užívania od 20.12.2021 a to v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, a v tomto stave predmet nájmu na svoje náklady udržiavať, pokiaľ nie je ďalej ustanovené alebo zákonom určené inak.

3.2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi prístup do predmetu nájmu tak, aby ho mohol užívať v súlade s touto zmluvou.

3.3. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu, ak hrozí vážna škoda a na jej odvrátenie alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do predmetu nájmu.

3.4. Prenajímateľ sa zaväzuje na svoje náklady a nebezpečie zabezpečiť poistenie bytového domu súpisné číslo 197, pre prípad poškodenia alebo zničenia bytového domu živelnou udalosťou a zabezpečiť poistenie pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí z vodovodného zariadenia.

Čl. IV

Práva a povinnosti nájomcu

4.1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu na dohodnutý účel a počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineneho porušenia tejto povinnosti zo strany nájomcu alebo zmluvných podnájomcov zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.

4.2. Nájomca sa zaväzuje, že bez písomného súhlasu prenajímateľa nevykoná na predmete nájmu žiadne stavebné zmeny a ani zmeny interiéru a vybavenia bytov v NBD F.

4.3. Zmeny, ktoré vykonal nájomca v predmete nájmu so súhlasom prenajímateľa, nie je nájomca povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu.

4.4. Nájomca sa zaväzuje vykonať v predmete nájmu drobné opravy. Drobnými opravami sa rozumie opravy popísané v Prílohe č.1 Nariadenia vlády Slovenskej republiky číslo 87/1995 Z.z. v znení neskorších zmien, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka; predmetné dojednania budú obsahovať aj podnájomné zmluvy s jednotlivými užívateľmi bytov v bytovom dome.

4.5. Nájomca je oprávnený vydať domový poriadok pre užívanie NBD F, kde budú zohľadnené aj práva a povinnosti nájomcu vo vzťahu k podnájomcom, ktoré budú vychádzať z tejto zmluvy.

4.6. Nájomca nie je oprávnený uzavierať podnájomné zmluvy na dobu neurčitú.

4.7. Nájomca je povinný bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi vznik škody a/alebo potrebu opráv na predmete nájmu, inak zodpovedá za škodu tým spôsobenú.

Čl. V Nájomné

5.1. Mesačné nájomné za užívanie predmetu nájmu predstavuje sumu 21 91,59 eur (slovom: dvadsiť tisíc deväťsto a jeden eur a päťdesiat centov) (ďalej len „nájomné“). V nájomnom nie sú zahrnuté náklady na akékoľvek opravy či údržbu alebo odstránenie škôd na predmete nájmu.

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomný vzťah podľa tejto zmluvy nebude trvať celý kalendárny mesiac, nájomné sa vypočíta ako 1/30-ina mesačného nájomného násobeného počtom dní trvania nájmu.

5.2. Nájomca sa zaväzuje platiť dojednané mesačné nájomné bezhotovostne na účet prenajímateľa Československá obchodná banka, a.s. ,číslo účtu IBAN: SK78 7500 0000 0040 1997 8760 s použitím VS: 1942021

5.3. Prenajímateľ bude nájomcovi mesačné nájomné platiť do 3 dní odo dňa skončenia príslušného mesiaca, za ktorý sa nájomné platí.

Čl. VI Úhrada za služby spojené s nájomom

6.1. Dodávku elektrickej energie, vodného a stočného, odvoz komunálneho odpadu si nájomca zabezpečuje na svoje náklady a svoje nebezpečie na základe zmlúv s príslušnými dodávateľmi.

6.2. Prenajímateľ a nájomca sa zaväzujú ku dňu užívania predmetu nájmu zaznamenať stav všetkých meracích zariadení, ktoré sa viažu k dodávkam podľa bodu 6.1.

6.3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že ku dňu užívania predmetu nájmu podpíšu protokol o prevzatí predmetu nájmu. V protokole bude vyhlásenie nájomcu o tom, že predmet nájmu preberá do svojho užívania v stave zodpovedajúcom jeho riadnemu užívaniu.

Čl. VII Doba nájmu

7.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomný vzťah založený touto zmluvou začína dňom 20.12.2021, pričom nájomný vzťah sa skončí dňom, kedy nadobudne právoplatnosť rozhodnutie príslušného orgánu katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva k stavbe NBD F v prospech nájomcu do katastra nehnuteľností a budú protokolárne odovzdané do majetku nájomcu aj vybrané stavby Technickej vybavenosti.

7.2. Doba užívania predmetu nájmu na základe tejto zmluvy sa započíta do záručnej doby poskytnutej prenajímateľom ako predávajúcim nájomcovi ako kupujúcemu na základe budúcej osobitnej kúpnej zmluvy k predmetu nájmu ako budúcemu predmetu kúpy.

Čl. VIII Skončenie nájmu

8.1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou možno pred uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá, skončiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou.

8.2. Prenajímateľ má právo vypovedať túto zmluvu v prípade, ak nájomca je v omeškaní s platením nájomného podľa článku V. tejto zmluvy o viac ako jeden mesiac

alebo dlhodobo užíva predmet nájmu v rozpore s účelom podľa tejto zmluvy.. Výpovedná lehota je jeden mesiac; výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane.

Čl. IX Spoločné a záverečné ustanovenia

9.1. Zmena tejto zmluvy je možná len vzájomnou dohodou zmluvných strán.

9.2. Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa primerane použijú ustanovenia občianskeho zákonníka a príslušných právnych predpisov (viď nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z.). Prenajímateľ týmto dáva výslovný súhlas k tomu, aby odpisy predmetu nájmu boli uplatnené v účtovníctve nájomcu.

9.3. Ak by sa jednotlivé ustanovenia tejto zmluvy mali stať celkom alebo sčasti neúčinnými alebo neuskutočniteľnými, alebo ak zmluva obsahuje medzery, nie je tým dotknutá účinnosť zostávajúcich ustanovení. Na mieste neúčinného alebo neuskutočniteľného platí ako dohodnuté také ustanovenie, ktoré najviac zodpovedá hospodárskemu zmyslu a účelu neúčinného ustanovenia. V prípade medzier platí ako dohodnuté také ustanovenie, ktoré zodpovedá tomu, ktoré by bývalo podľa zmyslu a účelu tejto zmluvy dohodnuté, keby na túto záležitosť účastníci zmluvy už skôr pamätali.

9.4. Zmluvné strany sa dohodli, že písomné prejavy budú doručované na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy osobne a/alebo prostredníctvom pošty ako doporučenú listovú zásielku a/alebo prostredníctvom kuriérskej služby; tým nie je vylúčené osobné prevzatie písomnosti podľa tejto Zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou. Pre prípad, že zásielku nie je možné doručiť na uvedenú adresu, pre účely tejto zmluvy sa považuje písomnosť za riadne doručenú na tretí deň po vrátení nedoručenej zásielky. Ak si adresát známy na uvedenej adrese nevyzdvihne zásielku uloženú na pošte v lehote troch dní, považuje sa zásielka za doručenú dňom uloženia na pošte.

9.5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej uzavretia.

9.6. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho jeden pre prenájomcu a jeden pre nájomcu.

9.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.

9.8. Bez príloh.

V Bešeňovej dňa 20.12.2021

Prenajímateľ:


UTILITIES, s.r.o.
Matúškova 19, 031 05 Liptovský Mikuláš
IČO: 47 641 690, IČ DPH: SK2024022088

Ing. Rudolf Galko
konateľ UTILITIES, s.r.o.

Nájomca:




Ing. Martin Baran
starosta obce