

N á j o m n á z m l u v a
uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

OBEC POHRANICE	
Dátum:	22.4.2016
Podacie číslo:	Číslo spisu: 11/2016
Vybavuje:	

Čl. I.
Zmluvné strany

PROSPECT, spol. s r.o., so sídlom J. Simora 5, 940 01 Nové Zámky, IČO: 34 107 100, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, odd. Sro, vložka č.: 561/N, v mene spoločnosti konateľ Ing. Alexander Volšík ako „prenajímateľ“

a

Obec Pohranice, so sídlom 951 02 Pohranice 185, IČO: 00 308 382, v mene obce starosta Bc. Ladislav Hajdu ako „nájomca“

uzatvorili Nájomnú zmluvu v nasledovnom znení

Čl. I.
Úvodné ustanovenia

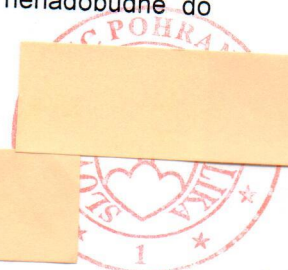
1. Prenajímateľ ako budúci predávajúci a nájomca ako budúci kupujúci uzatvorili dňa 03.07.2014 Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve v znení dodatkov, ktorej predmetom je budúci prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam – 8 bytových jednotiek s príslušenstvom vrátane k nim prislúchajúcich podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ktoré byty boli postavené v k. ú. Pohranice, obec Pohranice, okres Nitra, vedené Okresným úradom Nitra, odbor katastrálny, ako parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape na LV č. 1643, a to parc.č.: 231/1, zastavané plochy a nádvorí o výmere 668 m², parc.č.: 231/6, zastavané plochy a nádvorí o výmere 113 m², vrátane stavieb technickej vybavenosti (ďalej len „Byty“).
2. Do doby nadobudnutia vlastníckeho práva nájomcu k predmetným bytom zmluvné strany uzatvárajú túto nájomnú zmluvu, ktorou upravujú právo nájomcu za podmienok uvedených v zmluve predmet nájomu užívať.

Čl. II.
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v kat.úz. Pohranice, bytového domu so súp.č.528, postaveného na parc.č.231/1 a 231/6 vrátane 8 Bytových jednotiek, ktoré sa v tejto stavbe nachádzajú a vrátane technickej vybavenosti. Špecifikácia bytov nachádzajúcich sa v predmete nájmu je uvedená v prílohe č. 1., ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Vlastnícke právo prenajímateľ preukazuje stavebným povolením č. SP o38/2015-003-Po zo dňa 27.03.2015, (právoplatné dňa 27.04.2015), kolaudačným rozhodnutím č. SP o75/2016-004-Po zo dňa 01.04.2016 (právoplatné dňa 01.04.2016) a rozhodnutím o pridelení súpisného čísla 2-4/2016 zo dňa 11.4.2016 Prenajímateľ po zápise vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností oznámi nájomcovi číslo listu vlastníctva na ktorom je stavba bytového domu zapísaná.
2. Predmet nájmu prenajímateľ postavil na pozemku vo vlastníctve nájomcu, pričom prenajímateľ má právo vstupu na tento pozemok po dobu trvania tohto nájomného vzťahu.
3. Táto zmluva sa uzatvára za účelom vysporiadania vzájomných vzťahov medzi prenajímateľom a nájomcom, resp. budúci predávajúci a budúci kupujúci a to do času, kým nájomca nenadobudne vlastnícke právo k bytom alebo do dohodnutej doby trvania nájmu.

Čl. III.
Doba nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy sa uzatvára na dobu určitú. Nájom vzniká dňom 01.05.2016
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom podľa tejto zmluvy skončí dňom nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetu nájmu a pokiaľ do dňa 30.06.2018 nájomca predmet nájmu nenadobudne do vlastníctva potom nájom končí dňom 30.06.2018



Čl. IV.

Nájomné a platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a poplatky za služby spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške dohodnutej v tejto zmluve.
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 1.094,54 € mesačne za celý predmet nájmu.
3. Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne na účet prenajímateľa IBAN: SK77 0200 0000 0006 1474 2172, vedený v peňažnom ústave Všeobecná úverová banka, a.s. Nájomné je splatné 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca za celý predmet nájmu.
4. Prenajímateľ bude nájomcovi nájomné fakturovať tak, aby nájomca obdržal faktúru vždy pred dňom splatnosti nájomného.

Čl. V.

Služby spojené s užívaním predmetu nájmu

Služby spojené s užívaním predmetu nájmu, t.j. elektrina, plyn, vodné a stočné, bude znášať nájomca a toto bude platiť nájomca priamo dodávateľovi týchto služieb na základe zmlúv, ktoré nájomca s dodávateľom služieb uzavrie.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nehnuteľnosť nájomcovi v stave spôsobilom na určené užívanie. Nájomca vyhlasuje, že si predmet nájmu pred uzavretím tejto nájomnej zmluvy dôkladne prezrel, s jeho stavebnotechnickým stavom sa podrobne a dôkladne oboznámil, vyhlasuje, že predmet nájmu netrpí žiadnymi vadami a je spôsobilý na riadne užívanie v súlade s jeho účelovým určením.
2. Prenajímateľ udeľuje nájomcovi súhlas prenechať jednotlivé byty (nie bytový dom ako celok) do podnájmu tretím osobám, pričom v podnájomnej zmluve je povinný upozorniť podnajíomníka na skutočnosť, že zánikom nájomného vzťahu zaniká aj vzťah podnajíomný.
3. O poistení predmetu nájmu sa zmluvné strany dohodli tak, že poistenie predmetu nájmu počas doby nájmu zabezpečí na vlastné náklady prenajímateľ.
4. Za škody na majetku vnesenom do predmetu nájmu nájomcom alebo tretími osobami, zodpovedá nájomca v plnom rozsahu.
5. Nájomca odo dňa prevzatia predmetu nájmu do užívania zodpovedá za škody na predmete nájmu.
6. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou.
7. Nájomca v predmete nájmu zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku protipožiarnej ochrany a BOZP.
8. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy, ak nájomca riadne a včas neuhrádza splatné nájomné, ak na predmete nájmu vznikne prenajímateľovi škoda, alebo nájomca iným závažným spôsobom neplní podmienky dohodnuté v tejto zmluve.

Čl. VII.

Zmeny, opravy a údržba predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, s tým, že na vlastné náklady je povinný po dobu nájmu zabezpečovať opravy a údržbu predmetu nájmu.
2. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca nemá nárok na úhradu nákladov spojených s vykonaním zmien, stavebných a iných úprav na prenajatej nehnuteľnosti, ako ani nárok na zaplatenie zhodnotenia predmetu nájmu, a to ani v prípade, ak tieto vykoná s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, pričom takýto nárok nemá ani po skončení nájmu.

Čl. VIII.

Skončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu alebo dňom nadobudnutia vlastníckeho práva, a to podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr. Okrem toho v súlade s touto zmluvou môže nájom skončiť aj odstúpením od zmluvy alebo dohodou zmluvných strán.
2. Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy vykonané prenajímateľom alebo nájomcom v súlade s touto zmluvou.

3. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa splní po podpísaní zápisnice o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Zápisnicu podpisujú štatutárni zástupcovia oboch zmluvných strán.

Čl. IX.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné realizovať len formou písomných dodatkov.
3. Zmluvné strany sa v súvislosti s doručovaním všetkých písomností dohodli, že všetky písomnosti si budú posielat' na adresy, ktoré ku dňu doručovania písomností budú mať ako sídlo spoločnosti zapísané v obchodnom registri, pričom sa písomnosť bude považovať za doručeníu tretím dňom odo dňa uloženia zásielky na pošte, a to aj v prípade, že sa adresát o obsahu zásielky nedozvie.
4. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
5. Zmluvné strany, každá samostatne, vyhlasujú, že zmluvu si dôkladne prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva obsahuje ich skutočnú a vážnu, ako aj slobodnú vôľu a na znak súhlasu ju podpísali.
6. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých každý má hodnotu originálu a každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.

V Pohraniciach, dňa 22.4.2016

PROSPECT, spol. s r.o.
Ing. Alexander Voľšík

Obec Pohranice
Bc. Ladislav Hajdu

Príloha č. 1 - Špecifikácia bytov - bytový dom "8 b.j. Pohranice"

číslo bytu	Objekt + vlastník	Vchod	Podlažie	Podlahová plocha (m2)	Počet miestností	Podiel
1	Byt č. I. Prospect spol.s.r.o.	1	1	53,45	2	5345/48891
2	Byt č. II. Prospect spol.s.r.o.	1	1	53,45	2	5345/48891
3	Byt č. III. Prospect spol.s.r.o.	1	2	57,05	2	5705/48891
4	Byt č. IV. Prospect spol.s.r.o.	1	2	53,45	2	5345/48891
5	Byt č. V. Prospect spol.s.r.o.	1	2	59,94	1	5994/48891
6	Byt č. VI. Prospect spol.s.r.o.	1	2	57,05	2	5705/48891
7	Byt č. VII. Prospect spol.s.r.o.	1	3	53,45	2	5345/48891
8	Byt č. VIII. Prospect spol.s.r.o.	1	3	59,94	1	5994/48891
9	Nebytový priestor č. 1 Prospect spol.s.r.o.	1	1	16,41	-	1641/48891
10	Nebytový priestor č. 2 Prospect spol.s.r.o.	1	1	24,72		2472/48891

