

Zmluva o nájme
ďalej aj „nájomná zmluva“ alebo „zmluva“

uzavretá medzi zmluvnými stranami

1. **L&Z Čech s.r.o.**
so sídlom Balkán 53, 960 95 Zvolen
IČO: 36 025 500
spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica,
oddiel: Sro, vložka č. 4941/S

ďalej aj „prenajímateľ“

a

2. **Obec Sebechleby**
962 66 Sebechleby 1
IČO: 00 320 226
zastúpená starostom Martinom Schvarcom

ďalej aj „nájomca“

ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“

takto:

Článok 1

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nasledovné nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú v budove Obecného úradu Sebechleby:
- a) *Novovybudovaný byt č. 201 – „H“ na 2. nadzemnom podlaží budovy Obecného úradu bude pozostávať z 1 izby a príslušenstva bytu, ktorým bude chodba a kúpeľňa o výmere spolu 32,94 m² a balkóna o výmere 2,45 m². Celková výmera podlahovej plochy bytu a jeho príslušenstva spolu činí 35,39 m². Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach budovy Obecného úradu, ktorého vlastníctvo je spojené s týmto bytom činí 3294/177144 v pomere k celku t. j. v pomere k rozlohe všetkých spoločných častí a spoločných zariadení domu.*
- b) *Novovybudovaný byt č. 202 – „I“ na 2. nadzemnom podlaží budovy Obecného úradu bude pozostávať z 1 izby a príslušenstva bytu, ktorým bude chodba a kúpeľňa o výmere spolu 33,24 m² a balkóna o výmere 4,41 m². Celková výmera podlahovej plochy bytu a jeho príslušenstva spolu činí 37,65 m². Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach budovy Obecného úradu, ktorého vlastníctvo je spojené s týmto bytom činí 3324/177144 v pomere k celku t. j. v pomere k rozlohe všetkých spoločných častí a spoločných zariadení domu.*
- c) *Novovybudovaný byt č. 203 – „J“ na 2. nadzemnom podlaží budovy Obecného úradu bude pozostávať z 2 izieb a príslušenstva bytu, ktorým bude chodba, kúpeľňa a WC o výmere spolu 47,66 m². Celková výmera podlahovej plochy bytu a jeho príslušenstva spolu činí 47,66 m². Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach budovy Obecného úradu, ktorého vlastníctvo je spojené s týmto bytom činí 4766/177144 v pomere k celku t. j. v pomere k rozlohe všetkých spoločných častí a spoločných zariadení domu.*
- d) *Novovybudovaný byt č. 301-„A“ na 3. nadzemnom podlaží budovy Obecného úradu bude pozostávať z 2 izieb a príslušenstva bytu, ktorým bude chodba, špajza, WC a*

kúpeľňa o výmere spolu 53,65 m². Celková výmera podlahovej plochy bytu a jeho príslušenstva spolu činí 53,65 m².

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach budovy Obecného úradu, ktorého vlastníctvo je spojené s týmto bytom činí 5365/177144 v pomere k celku t. j. v pomere k rozlohe všetkých spoločných častí a spoločných zariadení domu.

- e) Novovybudovaný byt č. 302 - „B“ na 3. nadzemnom podlaží budovy Obecného úradu bude pozostávať z 2 izieb a príslušenstva bytu, ktorým bude chodba, WC, kúpeľňa o výmere spolu 47,91 m². Celková výmera podlahovej plochy bytu a jeho príslušenstva spolu činí 47,91 m².
Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach budovy Obecného úradu, ktorého vlastníctvo je spojené s týmto bytom činí 4791/177144 v pomere k celku t. j. v pomere k rozlohe všetkých spoločných častí a spoločných zariadení domu.
- f) Novovybudovaný byt č. 303 - „C“ na 3. nadzemnom podlaží budovy Obecného úradu bude pozostávať z 3 izieb a príslušenstva bytu, ktorým bude chodba, WC, kúpeľňa, šatňa, špajza o výmere spolu 78,92 m². Celková výmera podlahovej plochy bytu a jeho príslušenstva spolu činí 78,92 m².
Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach budovy Obecného úradu, ktorého vlastníctvo je spojené s týmto bytom činí 7892/177144 v pomere k celku t. j. v pomere k rozlohe všetkých spoločných častí a spoločných zariadení domu.
- g) Novovybudovaný byt č. 304 - „D“ na 3. nadzemnom podlaží budovy Obecného úradu bude pozostávať z 3 izieb a príslušenstva bytu, ktorým bude chodba, špajza, kúpeľňa, WC o výmere spolu 71,08 m². Celková výmera podlahovej plochy bytu a jeho príslušenstva spolu činí 71,08 m².
Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach budovy Obecného úradu, ktorého vlastníctvo je spojené s týmto bytom činí 7108/177144 v pomere k celku t. j. v pomere k rozlohe všetkých spoločných častí a spoločných zariadení domu.
- h) Novovybudovaný byt č. 305 - „E“ na 3. nadzemnom podlaží budovy Obecného úradu bude pozostávať z 3 izieb a príslušenstva bytu, ktorým bude chodba, špajza, kúpeľňa, WC o výmere spolu 71,17 m². Celková výmera podlahovej plochy bytu a jeho príslušenstva spolu činí 71,17 m².
Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach budovy Obecného úradu, ktorého vlastníctvo je spojené s týmto bytom činí 7117/177144 v pomere k celku t. j. v pomere k rozlohe všetkých spoločných častí a spoločných zariadení domu.
- i) Novovybudovaný byt č. 306 - „G“ na 3. nadzemnom podlaží budovy Obecného úradu bude pozostávať z 2 izieb a príslušenstva bytu, ktorým bude chodba, šatník, kúpeľňa, WC o výmere spolu 59,63 m². Celková výmera podlahovej plochy bytu a jeho príslušenstva spolu činí 59,63 m².
Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach budovy Obecného úradu, ktorého vlastníctvo je spojené s týmto bytom činí 5963/177144 v pomere k celku t. j. v pomere k rozlohe všetkých spoločných častí a spoločných zariadení domu.
- j) Novovybudovaný byt č. 307 - „K“ na 3. nadzemnom podlaží budovy Obecného úradu bude pozostávať z 1 izby izieb a príslušenstva bytu, ktorým bude chodba, šatník a kúpeľňa, o výmere spolu 44,79 m². Celková výmera podlahovej plochy bytu a jeho príslušenstva spolu činí 44,79 m².
Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach budovy Obecného úradu, ktorého vlastníctvo je spojené s týmto bytom činí 4479/177144 v pomere k celku t. j. v pomere k rozlohe všetkých spoločných častí a spoločných zariadení domu.
- k) Novovybudovaný byt č. 308 - „F“ na 3. nadzemnom podlaží budovy Obecného úradu bude pozostávať z 3 izieb a príslušenstva bytu, ktorým bude chodba, WC, kúpeľňa a špajza o výmere spolu 67,84 m². Celková výmera podlahovej plochy bytu a jeho príslušenstva spolu činí 67,84 m².

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach budovy Obecného úradu, ktorého vlastníctvo je spojené s týmto bytom čí 6784/177144 v pomere k celku t. j. v pomere k rozlohe všetkých spoločných častí a spoločných zariadení domu.

Článok 2

Trvanie a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nehnuteľnosti bližšie špecifikované v Článku 1 ods. 1 tejto zmluvy na dobu určitú, a to odo dňa podpisu tejto zmluvy až do právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Krupina – katastrálny odbor o zapísaní bytov v zmysle Zmluvy o nadstavbe a prestavbe Obecného úradu Sebechleby do katastra nehnuteľností, nakoľko po právoplatnosti rozhodnutia sa uzavrie medzi zmluvnými stranami nová nájomná zmluva. Podpisom na tejto zmluve sa nájomca zároveň zaväzuje uzavrieť s prenajímateľom nájomnú zmluvu na byty, ktoré budú zapísané do katastra nehnuteľnosti na základe Zmluvy o nadstavbe a prestavbe Obecného úradu Sebechleby, a to najneskôr do 7 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Krupina – katastrálneho odboru.
2. Účelom nájmu je umožnenie nájomcovi prenajímať predmet nájmu tretím osobám (podnájomníkom).
3. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy udeľuje súhlas s tým, aby si podnájomníci nechali zapísať trvalý pobyt v predmete nájmu.

Článok 3

Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť mesačné nájomné vo výške 1.144,- EUR za predmet nájmu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca na základe podnájomnej zmluvy prenajme predmet nájmu podnájomníkovi, náklady súvisiace s užívaním predmetu nájmu (najmä energie) znáša nájomca.
3. Zmluvné strany sa taktiež dohodli, že mesačné nájomné za mesiac december 2014 bude znížené na polovicu, t.j. na sumu vo výške 572,- EUR.

Článok 4

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené s bežnou údržbou a opravy predmetu nájmu súvisiace s jeho užívaním si uhrádza nájomca. Ak nájomca nezabezpečí včasné vykonanie opráv a bežnú údržbu, má prenajímateľ právo vykonať túto údržbu namiesto nájomcu na svoje náklady, pričom je oprávnený požadovať náhradu nákladov od nájomcu.
2. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi nutnosť opráv, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za takto vzniknutú škodu.
3. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy a zmeny interiéru predmetu nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca má právo užívať predmet nájmu a zariadenia predmetu nájmu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby prípadní podnájomcovia dodržiavali pravidlá používania jednotlivých zariadení (napr. bojler, okná, sporák, digestor, podlahové kúrenie a pod.). V prípade poškodenia alebo poruchy týchto zariadení znáša náklady súvisiace s ich opravou nájomca.
7. V prípade, ak na zariadeniach nachádzajúcich sa v predmete nájmu vznikne porucha, zaväzuje sa nájomca zaviazat podnájomníkov tak, aby v prípade potreby reklamácie zariadenia najprv kontaktovali nájomcu a nájomca následne bude bezodkladne kontaktovať prenajímateľa.

8. Prenajímateľ sa podpisom na tejto zmluve zároveň zaväzuje uzavrieť riadnu kúpnu zmluvu v zmysle Zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy za kúpnu cenu dojednanú v Zmluve o uzatvorení budúcej kúpnej zmluve.

Článok 5 Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká predovšetkým písomnou dohodou zmluvných strán alebo dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy predmetom ktorej budú byty, ktoré budú zapísané v katastri nehnuteľností.
2. Zmluvné strany sa taktiež dohodli, že táto zmluva zaniká aj dňom právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Krupina – katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech nájomcu týkajúceho sa predmetu nájmu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemôže túto zmluvu vypovedať do právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Krupina – katastrálneho odboru o zapísaní predmetu nájmu ako byty do katastra nehnuteľností.
4. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že nájom podľa tejto zmluvy môže zaniknúť len jedným z dôvodov uvedených v tomto článku zmluvy, nakoľko prenajímateľ a nájomca majú platne uzatvorenú Zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy.

Článok 6 Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak by sa časť zmluvy stala neplatnou, nebude to mať vplyv na platnosť zmluvy ako celku a na plnenie na základe jej ustanovení.
3. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každý z účastníkov.
5. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov.
6. Zmluvné strany doručujú na adresu uvedenú v tejto zmluve, pokiaľ zmena adresy nebola oznámená druhej zmluvnej strane. Zmena adresy musí byť oznámená písomne. V prípade, ak sa takto doručovaná zásielka nepodarí doručiť, považuje sa zásielka za doručенú tretím dňom počítaným odo dňa nasledujúceho po dni, kedy sa zásielka vrátila strane, ktorá ju doručuje.
7. Zmluvné strany súhlasia s obsahom zmluvy a vyhlasujú, že táto nebola uzavretá za nevýhodných podmienok alebo v tiesni a na znak súhlasu ju podpisujú.
8. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania všetkými zmluvnými stranami. Od podpisu tejto zmluvy sú ňou zmluvné strany viazané.

V Sebechleboch dňa 26.11. 2014

Prenajímateľ

L&Z Čech s.r.o.

L&Z ČECH s.r.o.

Balkán 53, 960 05 Zvolen

IČO: 53 025 500, IČ DPH: SK2020057406

Zápis v OR OS B.Bystrica (S)

Oddiel: Sro, vložka č. 42-51/3

Nájomca

Obec Sebechleby

