

**NÁJOMNÁ ZMLUVA**

uzatvorená podľa § 663 a nasl. A § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení nesk. predpisov (ďalej len „zmluva“)

**Zmluvné strany:****Prenajíateľ :**

(1) **STAVOPRAC, spol. s.r.o.**

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina,  
oddiel: Sro, vložka číslo: 3670/L

**Sídlo:** Zákamenné č. 26, 029 56 Zákamenné

**IČO:** 360 11 886

**DIČ:** 2020427629

**V zastúpení:** Štefanom Padušňákom, konateľom

**Bankové spojenie:** Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s.

**IBAN:** SK5330000000000000224354

**BIC kód banky:** SLZBSKBA

(ďalej aj „Prenajíateľ“)

**a**

**Nájomca :**

(2) **Mesto Vrbové**

**Sídlo:** Ulica gen. M. R. Štefánika č. 15/4, 922 03 Vrbové

**V zastúpení:** Dott. Mgr. Ema Maggiová, primátorka mesta

**IČO:** 003 13 190

**DIČ:** 2020531040

**Bankové spojenie:** Všeobecná úverová banka, a.s.

**IBAN:** SK78 0200 0000 0000 2712 7212

(ďalej aj „Nájomca“ a ďalej spolu „zmluvné strany“ a jednotlivo „Zmluvná strana“)

Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony v plnom rozsahu a uzatvárajú zmluvu nasledovného znenia na základe Uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Vrbové č. 92/IV/2018 zo dňa 26.04.2018 :

**Článok I.****Predmet a účel nájmu**

1. Predmetom nájmu je 15 bytový nájomný dom na ul. Šteruská cesta or. č. 6A, 6B a 6C, súpisné číslo 675, zapísaný na LV č. 4138 v KÚ Vrbové, nachádzajúci sa na pozemku reg. „C“ vo vlastníctve mesta, parc. č. 1577/2, zapísaného na LV č. 1900 v celkovej výmere 417 m<sup>2</sup>, z toho výmera bytov je 747,48 m<sup>2</sup>, vrátane parkovacích a spevnených plôch, určené na nájomné bývanie.
2. Predmetný bytový dom pozostáva z 15 bytových jednotiek a je špecifikovaný nasledovne :
  1. NP - spoločné priestory: 3x závetrie, 3x kočíkareň, 3x miestnosť pre upratovačku, 6x chodba, 3x schodisko, 15x sušiareň, 6x meranie;
    - 2-izbový byt - podlahová plocha 51,70 m<sup>2</sup> vo vchode A;
    - podlahová plocha 51,12 m<sup>2</sup> vo vchode B;
    - podlahová plocha 51,34 m<sup>2</sup> vo vchode C;

2. NP - spoločné priestory: schodisko, 6x meranie;
  - 1-izbový byt – podlahová plocha vrátane balkóna 44,24 m<sup>2</sup> vo vchode A;
  - 1-izbový byt – podlahová plocha vrátane balkóna 44,02 m<sup>2</sup> vo vchode B a C;
  - 2-izbový byt – podlahová plocha vrátane balkóna 54,72 m<sup>2</sup> vo vchode A a B;
  - 2-izbový byt – podlahová plocha vrátane balkóna 54,94 m<sup>2</sup> vo vchode C;
3. NP - spoločné priestory: schodisko, 6x meranie;
  - 1-izbový byt – podlahová plocha vrátane balkóna 44,24 m<sup>2</sup> vo vchode A;
  - 1-izbový byt – podlahová plocha vrátane balkóna 44,02 m<sup>2</sup> vo vchode B a C;
  - 2-izbový byt – podlahová plocha vrátane balkóna 54,72 m<sup>2</sup> vo vchode A a B;
  - 2-izbový byt – podlahová plocha vrátane balkóna 54,94 m<sup>2</sup> vo vchode C;
3. Vlastníkom 15 bytového domu a spevnených plôch je spoločnosť *Stavoprac, spol. s.r.o.*

## **Článok II. Doba platnosti a zániku nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu od 01.06.2018 do 31.08.2019.
2. Nájomná zmluva môže skončiť aj skôr :
  - a) Písomnou dohodou zmluvných strán;
  - b) Písomnou výpoveďou z dôvodov :
    - Prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať, ak nájomca napriek písomnej výstrahe prenajímateľa opakovane užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda;
    - Ak nájomca napriek upozorneniam mešká s platbou nájomného viac ako 3 mesiace.
3. Výpovedná doba je rovnaká pre prenajímateľa, aj pre nájomcu a je 3 mesiace. Výpovedná doba začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

## **Článok III. Výška a splatnosť nájomného**

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu, špecifikovanom v čl. I. bod 1. a bod 2. tejto nájomnej zmluvy je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **2.530,59 EUR/mesačne vrátane DPH**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený výšku nájomného upravovať jedenkrát v kalendárnom roku o percento zodpovedajúce ročnej miere inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky v jeho oficiálne zverejnených dokumentoch pre kalendárny rok predchádzajúci kalendárnemu roku, v ktorom sa bude nájomné upravovať o percento oficiálne oznámenej inflácie s účinnosťou od 01. 02. nasledujúceho kalendárneho roka.
3. Nájomné za obdobia od 01. 06. 2018 bude splatné mesačne, k poslednému dňu kalendárneho mesiaca na základe faktúry prenajímateľa, bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre. Nájomca je povinný dodržať dátum splatnosti faktúry.
4. V prípade omeškania nájomcu s úhradou faktúry má prenajímateľ právo uplatniť úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

## **Článok IV. Podmienky nájmu**

1. Predmet nájmu uvedený v článku I. tejto zmluvy sa prenajíma za nasledovných podmienok:
  - nájomca bude hradíť z vlastných prostriedkov bežnú údržbu a opravy priestorov (nátery stien, podláh, oceľových konštrukcií, výmena osvetľovacích trubíc a poškodených sklenených výplní);
  - stavebné úpravy prípadne iné podstatné zmeny priestorov môže nájomca realizovať iba so súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady, ak nebude dohodnuté inak;
  - chrániť predmet nájmu pred poškodením;
  - prípadné poškodenie predmetu nájmu, ktoré bolo spôsobené zavinením nájomcu počas doby nájmu vrátane prevádzky technických zariadení, odstráni nájomca na vlastné náklady;
  - nájomca je povinný dodržiavať všetky protipožiarne predpisy a predpisy týkajúce sa ochrany zdravia pri práci;
  - využívanie priestorov na iné účely ako je uvedené v článku I. bod 1. a bod 2. môže nájomca iba na základe písomného súhlasu prenajímateľa;

Následky nedodržania týchto záväzkov v plnej miere znáša nájomca.

2. Nájomca vyhlasuje, že ním inštalované zariadenia spĺňajú príslušné technické normy podľa právnych platných predpisov.
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa a v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu.
4. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktoré sú spojené s užívaním predmetu nájmu:
  - prenajímateľ zodpovedá za riadny technický stav predmetu nájmu po stránke požiarnej, bezpečnostnej a technickej;
  - prenajímateľ zodpovedá za riadny stav všetkého technického vybavenia, t.j. rozvod pitnej vody, kanalizácie, elektroinštalácie, kotolní atď.

## **Článok V. Záverečné ustanovenia**

1. Pokiaľ v tejto nájomnej zmluve nie je dohodnuté inak, spravujú sa právne vzťahy z nej vyplývajúce príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb., Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej uzatvorenia, t. j. podpisu tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenia tejto nájomnej zmluvy sa primerane vzťahujú aj na užívanie spoločných priestorov, uvedených v čl. I. bod 1 a bod 2. tejto nájomnej zmluvy, nájomcom od 01. 06. 2018 (vrátane) do podpisu tejto nájomnej zmluvy oboma zmluvnými stranami.
4. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočniť iba formou jej písomných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán.
5. Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, pričom každá zo zmluvných strán dostane 2 vyhotovenia.
6. Zmluvné strany sa týmto výslovne dohodli, že pre doručovanie v rámci tejto zmluvy platí, že písomnosť sa považuje za doručeníu, len čo ju adresát prevezme alebo len čo ju pošta vrátila odosielajúcemu ako nedoručiteľnú a adresát svojim konaním alebo opomenutím doručenie písomnosti zmaril, alebo len čo ju pošta vrátila odosielajúcemu ako nedoručiteľnú, nevyzdvihnutú, alebo s poznámkou „adresát neznámy“. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát písomnosti prijatie písomnosti bezdôvodne odmietne. Za adresu zmluvnej strany pre doručovanie sa pritom považuje adresa trvalého pobytu, uvedená zmluvnými stranami v záhlaví tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany týmto prehlasujú, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, ich prejavy vôle sú dostatočne zrozumiteľné a určité, zmluvná vôľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej zákonnej forme.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzatvorili na základe svojej slobodnej a vážnej vôle, že zmluva nebola dojednaná pod nátlakom, v tiesni a ani za inak nevýhodných podmienok. Ďalej prehlasujú, že si zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a preto na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.

Vo Vrbovom, dňa 03. mája 2018

**Prenajímateľ :**

STAVOPRAC s.r.o.  
029 56 Zákamenné, 26  
ICO:36011886  
DPH:SK2020427629

.....  
Štefan Padušňák  
spol. STAVOPRAC, s.r.o.  
konateľ

**Nájomca :**

.....  
Dott. Mgr. Ema Maggio  
primátorka mesta

