

Zmluva o nájme bytov
uzavretá podľa § 663 a nasl. Zák. č. 40/1964 Z.z.

Zmluvné strany:

1.

Prenajímateľ:

TERAX PLUS spol. s r.o.

so sídlom: Szakkayho 1, 040 01 Košice

IČO: 31 705 863

IČ DPH: SK 2020484048

DIČ: 2020484048

Zastúpený: Ing. Milan Sopko - konateľ spoločnosti

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I,

Oddiel: Sro, Vložka č.: 6029/V

Bankové spojenie: SLSP a.s., Košice

Číslo účtu: 0082134626/0900

IBAN SK 3409000000000082134626

(ďalej len prenajímateľ)

2.

Nájomca:

Obec Olšovany

so sídlom: 044 19 Olšovany 35

IČO: 00324574

DIČ: 2021244929

Zastúpený: František Marcin – starosta obce

Bankové spojenie: VÚB a.s., Košice

Číslo účtu: 3225559853/0200

IBAN SK 4902000000003225559853

(ďalej len nájomca)

Článok I.
Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ je podielovým spoluvlastníkom stavby – č.s. 56, bytového domu, postavenej na parcele číslo 1720/15 nachádzajúcej sa v katastrálnom území Olšovany, obec Olšovany, okres Košice - okolie, (ďalej len bytový dom). Podielové spoluvlastníctvo k stavbe je uvedené pri jednotlivých bytoch. Predávajúci je zároveň výlučným vlastníkom 12 bytov nachádzajúcich sa v obytnom dome č.s. 56 v nasledovnej špecifikácii:

Byt č. 1 na 1. poschodí pozostávajúci z 3 obytných miestností, chodby, kúpeľne, WC – výmera 65,03 m²

Vchod 56

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: **665/10000**

Byt č. 2 na 1. poschodí pozostávajúci z 2 obytných miestností, chodby, kúpeľne, WC –
výmera 56,91 m²

Vchod 56

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: **582/10000**

Byt č. 3 na 1. poschodí pozostávajúci z 2 obytných miestností, chodby, kúpeľne, WC –
výmera 56,11 m²

Vchod 56

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: **574/10000**

Byt č. 4 na 1. poschodí pozostávajúci z 2 obytných miestností, chodby, kúpeľne, WC –
výmera 55,56 m²

Vchod 56

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: **568/10000**

Byt č. 5 na 1. poschodí pozostávajúci z 1 obytnej miestnosti, chodby, kúpeľne, WC –
výmera 33,67 m²

Vchod 56

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: **344/10000**

Byt č. 6 na 2. poschodí pozostávajúci z 3 obytných miestností, chodby, kúpeľne, WC –
výmera 69,80 m²

Vchod 56

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: **713/10000**

Byt č. 7 na 2. poschodí pozostávajúci z 2 obytných miestností, chodby, kúpeľne, WC –
výmera 60,10 m²

Vchod 56

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: **614/10000**

Byt č. 8 na 2. poschodí pozostávajúci z 2 obytných miestností, chodby, kúpeľne, WC –
výmera 59,28 m²

Vchod 56

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: **606/10000**

Byt č. 9 na 2. poschodí pozostávajúci z 2 obytných miestností, chodby, kúpeľne, WC –
výmera 58,71 m²

Vchod 56

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: **600/10000**

Byt č. 10 na 2. poschodí pozostávajúci z 1 obytnej miestnosti, chodby, kúpeľne, WC, komory – výmera 36,47 m² - komora o výmere 1,76 m² má vstup zo spoločných priestorov

Vchod 56

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: **373/10000**

Byt č. 11 na 2. poschodí pozostávajúci z 2 obytných miestností, chodby, kúpeľne, WC, komory a 2 šatníkov – výmera 55,53 m² - komora o výmere 1,76 m² má vstup zo spoločných priestorov

Vchod 56

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: **568/10000**

Byt č. 12 na 2. poschodí pozostávajúci z 3 obytných miestností, chodby, kúpeľne, WC – výmera 78,97 m²

Vchod 56

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: **807/10000**

Všetky uvedené nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 978 kat. úz. Olšovany, obec Olšovany, okres Košice – okolie.

Súčasťou každého bytu je jeho vnútorné vybavenie a to najmä vodovodné, teplonosné, kanalizačné a elektrické, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie. Kuchynská linka, elektrický sporák, vodovodné batérie, radiátory, vaňa, WC, merač tepla, merač studenej vody, digestor, elektrický bojler na ohrev teplej vody a odsávač vlhkosti – zabudovaný ventilátor v kúpeľni.

Vlastníctvo každého bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a vstupnými dverami do príslušenstva umiestneného mimo bytu, vrátane ich zárubní, hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody a elektrickými ističmi pre byt.

Spoločnými časťami domu sú najmä: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchod, schodišťa, , komín, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie.

Spoločnými zariadeniami domu sú najmä: kočíkáraň, kondenzačný plynový kotol, plynová domová prípojka, bleskozvod, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické domové prípojky, ktoré sú určené na spoločné užívanie, slúžia výlučne domu a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, v ktorom je prevádzkaný byt umiestnený.

2. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva nájomcovi byty a spoločné časti domu č.s. 56 uvedené v bode 1. tohto článku k dočasnému užívaniu, a to za účelom ich správy a prenájmania fyzickým osobám pre účely bývania.

Článok II. **Doba nájmu**

1. Nájom sa stanovuje na dobu určitú – do dňa odpredaja predmetu nájmu prenajímateľom nájomcovi v súlade s Kúpnu zmluvou zo dňa 14.1.2014 uzavretou medzi účastníkmi tejto zmluvy.

Článok III. **Cena nájmu a platobné podmienky**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách v platnom znení nájomné za celý predmet nájmu uvedený v článku I tejto zmluvy vo výške 1,- € ročne so splatnosťou k poslednému dňu príslušného roka.
2. Okrem nájomného sa nájomca zaväzuje uhrádzať všetky poplatky spojené s užívaním predmetu nájmu priamo dodávateľom jednotlivých médií.
3. Nájomca môže finančné prostriedky získané z prenájmu bytov od 1.2.2014 do dňa odpredaja predmetu nájmu prenajímateľom nájomcovi v súlade s Kúpnu zmluvou zo dňa 14.1.2014 použiť na pokrytie nákladov spojených s výstavbou a prevádzkou bytového domu, ktoré neboli zahrnuté v Kúpnej zmluve uzavretou medzi účastníkmi tejto zmluvy.

Článok IV. **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s jeho užívaním.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k veci za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom v súlade s touto zmluvou.

Článok V. **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet zmluvy spôsobom zodpovedajúcim dohodnutému účelu, dodržiavať poriadok v nebytových priestoroch a okolí, umožniť prenajímateľovi kontrolu užívania, ako aj plniť úlohy OBP a PO.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajaté priestory primerane zabezpečiť tak, aby nevznikla škoda
3. Nájomca sa zaväzuje predmet zmluvy užívať riadne, hlavne je povinný starať sa o to, aby na veci nevznikla škoda. Škody na predmete zmluvy vzniknuté zavinením nájomcu je tento povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi a je povinný odstrániť ich na svoje náklady.
4. Zmeny na veci je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených hradí v plnej výške nájomca.
5. Nájomca je oprávnený uzatvárať nájomné zmluvy na prenájom jednotlivých bytov s fyzickými osobami, ktorých výber je v právomoci nájomcu.
6. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov a ich bežnú údržbu znáša nájomca.
7. Nájomca zodpovedá za prípadnú škodu na vlastných veciach vnesených do prenajatých priestorov. Za týmto účelom je povinný tieto veci na svoje náklady poistiť a zároveň je povinný poistiť aj celý predmet nájmu (bytový dom).
8. Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí dodržiavanie všetkých bezpečnostných a protipožiarnych predpisov.
9. Upratovanie vnútorných priestorov, spoločných priestorov, prístupových ciest, chodníkov si zabezpečí nájomca.
10. V prípade havárie v objekte preberá nájomca práva a povinnosti prenajímateľa, t.j. zabezpečí privolanie zodpovedných orgánov a organizácií na odvrátenie škody.

11. Prenajímateľ udeľuje nájomcovi, resp. nájomcom jednotlivých bytov súhlas s uzatvorením zmlúv s jednotlivými dodávateľmi na dodávku energií (voda, električka, plyn) a telefónu vo vlastnom mene.

Článok V. Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká: 1/ dohodou,
2/ uplynutím doby – prevodom predmetu nájmu na nájomcu
2. Ku dňu ukončenia nájomného vzťahu, ak predmet nájmu nebude prevedený na nájomcu, je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Ostatné právne vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.
2. Zmeny a doplnky možno urobiť len na základe dodatkov dojednaných medzi zmluvnými stranami v písomnej podobe opatrenej podpismi obidvoch zmluvných strán.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé túto zmluvu uzatvoriť, oboznámili sa dôkladne s jej textom, tomuto porozumeli, uzatvárajú ju bez psychického alebo fyzického nátlaku, v slobodnej vôli, nebola uzatvorená v tiesni a za nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnocenných exemplároch, každý s platnosťou originálu, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
5. Zmluva je platná dňom podpísania účinná dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovom portáli nájomcu.

V Olšovanoch, dňa 14. 1. 2014

.....
prenajímateľ
TERAX PLUS spol. s r.o.
Ing. Milan Sopko - konateľ spoločnosti

.....
nájomca
Obec Olšovany
František Marcin – starosta obce

TERAX PLUS spol. s r.o.
Szakkayho č. 1, 040 01 Košice
IČO: 31 705 863
IČ DPH: SK2020484048

