

ZMLUVA O NÁJME BYTOVÉHO DOMU

Článok 1. Zmluvné strany

1.1. OSP DANUBIUS DS s.r.o.

Zastúpený :
IČO:
IČ DPH :
Bankové spojenie :
Číslo účtu :
Tel. :
e-mail:

so sídlom Bratislavská 37, 931 01 Šamorín
Ing. Karol Vörös, konateľ
36 231 738
SK 2020197025

09 18 770 770

osp@ospdanubiusds.sk

spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného
súdu Trnava, oddiel Sro, vložka č. 11417/T:

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

1.2. Mesto Gabčíkovo

Zastúpený :
IČO:
IČ DPH :
e-mail:

so sídlom Mestský úrad
Hlavná 1039/21, 930 05 Gabčíkovo
Ing. Mgr. Iván Fenes, LL.M, MBA, primátor
00305391
/
gabcikovo@gabcikovo.sk

(ďalej len ako „nájomca“ alebo „obec“
spolu aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú v súlade s ustanovením § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
v platnom znení (ďalej len „Občiansky zákonník“) túto **Zmluvu o nájme bytového domu** (ďalej
len „Zmluva o nájme“).

Článok 2. Predmet nájmu

2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom

a) **bytového domu** resp. všetkých bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v bytovom dome, vrátane spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva k bytovému domu v meste Gabčíkovo, v časti mesta Gabčíkovo, na ulici Školská, súpisného čísla 1342, orientačného čísla 1, postaveného na pozemku parc.č. 2557/2, o výmere 376 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, , parcela registra „C“, nachádzajúceho sa v k.ú. Gabčíkovo, obec Gabčíkovo postaveného na základe stavebného povolenia č. 2304/GA/1021/2017/033-LSzI-003 zo dňa 11.07.2017, vydaného Mestom Gabčíkovo, Mestský úrad, Hlavná 1039/21, 930 05 Gabčíkovo, ktorého užívanie bolo povolené kolaudačným rozhodnutím č. 4080/GA/1362/2017/033-LSzI-004, zo dňa 22.08.2018,

právoplatného dňa 22.08.2018, vydaného Mestom Gabčíkovo, Mestský úrad, Hlavná 1039/21, 930 05 Gabčíkovo zhotoveného podľa Projektovej dokumentácie Bytový dom 19. B.J. vypracovanej OSP DANUBIUS DS s.r.o., Bratislavská 37, 931 01 Šamorín, zo dňa 05/2017.

Počet bytových jednotiek v Bytovom dome : 19
Popis jednotlivých bytových jednotiek :

1. NP

Byt 01 2- izbový o výmere 49,33 m²
Byt 02 2- izbový o výmere 49,25
Byt 03 2- izbový o výmere 48,36
Byt 04 2- izbový o výmere 49,37

2. NP

Byt 05 2- izbový o výmere 49,33
Byt 06 2- izbový o výmere 47,66
Byt 07 2- izbový o výmere 49,25
Byt 08 2- izbový o výmere 48,36
Byt 09 2- izbový o výmere 49,37

3.NP

Byt 10 2- izbový o výmere 49,33
Byt 11 2- izbový o výmere 47,66
Byt 12 2- izbový o výmere 49,25
Byt 13 2- izbový o výmere 48,36
Byt 14 2- izbový o výmere 49,37

4.NP

Byt 15 2- izbový o výmere 49,33
Byt 16 2- izbový o výmere 47,95
Byt 17 2- izbový o výmere 49,25
Byt 18 2- izbový o výmere 48,36
Byt 19 2- izbový o výmere 49,37

(ďalej len ako „ bytový dom“)

b) **technickej infraštruktúry k bytovému domu** zhotovenej podľa Projektovej dokumentácie Bytový dom 19. B.J. vypracovanej OSP DANUBIUS DS s.r.o., Bratislavská 37, 931 01 Šamorín, zo dňa 05/2017 – Prílohe č. 1.;

b) **pozemku zastavaného bytovým domom** parc.č. 2557/2 o výmere 376 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, parc. registra „C“, ktorý bol oddelený Geometrickým plánom č. 1432/2018 zo dňa 20.06.2018 vyhotoveného Ing. Tibor Gyulai, GEOLINE-DS s.r.o., Športová ulica č. 11, 929 01 Dunajská Streda z pozemku parc.č. 2557 o výmere 739 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, parc. registra „C“, vedeného Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálnym odborom pre k.ú. Gabčíkovo, obec Gabčíkovo na LV č. 5821;

c) **pozemku priláhlého k bytovému domu** parc. č. 2557/1 o výmere 363 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, parc. registra „C“, ktorý bol oddelený Geometrickým plánom č. 1432/2018 zo dňa 20.06.2018 vyhotoveného Ing. Tibor Gyulai, GEOLINE-DS s.r.o., Športová ulica č. 11, 929 01 Dunajská Streda z pozemku parc.č. 2557 o výmere 739 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, parc. registra „C“, vedeného Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálnym odborom pre k.ú. Gabčíkovo, obec Gabčíkovo na LV č. 5821.

(ďalej spoločne len ako „ nehnuteľnosti,, alebo „ predmet nájmu “)

2.2. V Bytovom dome sa nachádza 19. Bytových jednotiek, na 1 NP sa nachádzajú 4 bytové jednotky, 2 skladové priestory a plynomerňa. Na 2 NP, 3 NP a 4 NP sa nachádza na každom NP 5 bytových jednotiek. Každá bytová jednotka je so samostatným vstupom z chodby a je dvojizbová. Bytový dom je štvorpodlažný, bez podpivničenia, s pultovou a plochou strechou, vertikálna komunikácia je zabezpečená schodišťom. Bytový dom je napojený na verejnú kanalizáciu, verejný vodovod, sieť NN a na verejný plynovod. K Bytovému domu je vybudovaná spevnená plocha na uloženie kontajnerov na odpad.

2.3. Príslušenstvom jednotlivých bytov je : kuchyňa, chodba, kúpeľňa s WC. Súčasťou bytov je ich vnútorné vybavenie a to vodovodné, teplovodné, kanalizačné, elektrické a plynové bytové prípojky okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie. Ďalším vybavením bytov je kuchynská linka, splachovacie WC, sporák, obklady v kúpeľni s WC, dlažby v kúpeľni s WC a podlahové krytiny v izbách a na chodbe. Každý byt má samostatné vykurovanie vlastným plynovým kotlom a ohrievačom TUV a podružné meradlo studenej vody.

2.4. S vlastníctvom jednotlivých bytov je spojené spoluvlastníctvo k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu. Spoločnými časťami bytového domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, vodorovné, nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie. Spoločnými zariadeniami bytového domu sú skladové priestory, bleskozvod, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové prípojky a to v prípade, že sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom sú umiestnené bytové jednotky.

2.5. Nájom predmetu nájmu bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva č. 40/4MZ/2018, 4 zasadnutie MZ zo dňa 26.09.2018, ktoré je Prílohou č. 1 tejto Zmluvy o nájme.

Článok 3. Doba a účel nájmu

3.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu uvedený v čl. 2 bode 2.1. tejto Zmluvy o nájme na prechodné obdobie, ktoré vznikne medzi uzavretím tejto Zmluvy o nájme a uzavretím Kúpnej zmluvy, ktorú sa zaviazali zmluvné strany uzavrieť na základe Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva bytového domu zo dňa 28.09.2018, uzavretej medzi OSP DANUBIUS DS s.r.o., Bratislavská 37, 931 01 Šamorín ako predávajúcim a Mestom Gabčíkovo, Hlavná 1039/2, 930 05 Gabčíkovo ako kupujúcim, predmetom ktorej prevod vlastníckeho práva k predmetu nájmu.

3.2. Účelom nájmu je využitie novopostaveného bytového domu v záujme občanov, ktorí budú využívať novopostavené byty v bytovom dome za účelom bývania.

3.3. Prenajímateľ poskytne predmet nájmu nájomcovi do doby úplného finančného vyrovnania predmetu nájmu v zmysle ustanovení Zmluvy o budúcej zmluve.

Článok 4. Nájomné a režijné náklady Splatnosť nájomného a režijných nákladov

4.1. Prenajímateľ poskytne predmet nájmu nájomcovi za nájomné stanovené dohodou zmluvných strán a to vo výške v akej bude nájomca jednotlivé bytové jednotky prenajímať podnájomcom. Výška nájomného v jednotlivých bytoch je Prílohou č. 2 tejto Zmluvy o nájme. Nájomca je povinný prípadnú zmenu výšky nájomného oznámiť písomne prenajímateľovi najneskôr do posledného dňa mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktoré sa nájomné platí. Nájomca uhradí prenajímateľovi všetky náklady súvisiace s prevádzkou Bytového domu a bytov a to najmä vodné a stočné, náklady za vykurovanie, elektrickú energiu spoločných priestorov, daň z nehnuteľností, poplatky za odvoz odpadu, údržbu zelene na nehnuteľnosti priliehajúcej k bytovému domu atď. (ďalej len ako „služby“). Spotrebu elektrickej energie v jednotlivých bytových jednotkách hradí nájomca resp. hradia jednotliví podnájomníci.

Podkladom na úhradu služieb budú zálohové/ vyúčtovacie faktúry od príslušných poskytovateľov služieb zaslaných nájomcovi prenajímateľom.

4.2. Nájomné vo výške podľa bodu 4.1. tohto článku zmluvy je splatné do posledného dňa mesiaca, za ktorý sa nájomné platí. Podkladom na úhradu nájomného bude faktúra /daňový doklad vystavený prenajímateľom na základe prehľadu nájomného poskytnutého nájomcom.

4.3. Prenajímateľ čestne prehlasuje, že si nebude uplatňovať žiadne ďalšie finančné nároky voči nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť pripojenie odberných elektrických zariadení jednotlivých bytových jednotiek do distribučnej sústavy a to buď on sám resp. jeho podnájomníci na vlastné náklady.

Článok 5.

Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku 2 bode 2.1. tejto Zmluvy o nájme spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie na základe písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.

5.2. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné úpravy, či podstatné zmeny na predmete nájmu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

5.3. Nájomca sa zaväzuje, že bude on a/aj jeho podnájomníci počas celej doby nájmu predmet nájmu vrátane jeho súčastí udržiavať v poriadku a čistote. Za prípadné vady, poškodenia, nefunkčnosť atď. predmetu nájmu vzniknuté počas nájmu je zodpovedný výhradne nájomca resp. jeho podnájomníci a tieto nie sú dôvodom na odstúpenie od tejto Zmluvy o nájme a/alebo neuzavretie Kúpnej zmluvy na predmet nájmu.

5.4. Nájomca má oprávnenie Predmet nájmu ďalej prenajať občanom, ktorí splnia podmienky stanovené vo Všeobecne záväznom nariadení o podmienkach nájmu obecných bytov pre mesto Gabčíkovo.

5.5. Zmluvné strany sa dohodli, že výber nájomcov uskutoční výlučne nájomca v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.

Článok VI.

Skončenie nájmu

6.1. Nájom sa končí úplným finančným vyrovnaním v zmysle ustanovení Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva bytového domu.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

7.1. Zmeny tejto zmluvy si vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.

7.2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.

7.3. Strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.

7.4. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.

7.5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom jej zverejnenia na internetovej stránke mesta.

7.6. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží dve vyhotovenia.

7.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a úplne slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy .

Prílohy :

- 1) Uznesenie mestského zastupiteľstva, ktorým sa schvaľuje uzatvorenie tejto Zmluvy o nájme bytového domu, č. uznesenia 40/4MZ/2018, 4 zasadnutie MZ zo dňa 26.09.2018
- 2) Výška nájomného v jednotlivých bytoch

V Gabčíkove, dňa 28.09.2018

za OSP DANUBIUS DS s.r.o.
Ing. Karol Vörös
konateľ
budúci predávajúci

za Mesto Gabčíkovo
Ing. Mgr. Iván Fenes, LL.M., MBA
primátor
budúci kupujúci