

Zmluva o nájme bytov

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **STAVOINDUSTRIA Liptovský Mikuláš, a.s.**
Sídlo: Ulica Ester Šimerovej Martinčekovej 4505/2
031 37 Liptovský Mikuláš
IČO: 31 560 750
DIČ: 2020459034
Štatutárny orgán: predstavenstvo
Ing. Martin Rumanský, člen predstavenstva
Ing. Patrik Paulíny - člen predstavenstva
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Žilina
Oddiel: Sa Vložka číslo: 63/L
Slovenská právnická osoba
Bankové spojenie: Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s.
IBAN: SK11 3000 0000 0000 0024 8196
Email: otr@stavoindustria.sk
(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca :

Názov: **Obec Podtureň**
Sídlo: Hlavná 164, 033 01 Podtureň
IČO : 00315699
Právna forma: Obec, zriadená v zmysle zákona č. 369/1990 Zb.
o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov
Slovenská právnická osoba
Štatutárny orgán: Marián Vojtík – starosta
Bankové spojenie : VÚB, a.s. BIC: SUBASKBX
IBAN: SK03 0200 0000 0000 8660 0911
Email: obec.podturen@imafex.sk
(ďalej len „**Nájomca**“)

Prenajímateľ a Nájomca (ďalej spolu len „**Zmluvné strany**“) uzavierajú podľa príslušných ustanovení § 664 a nasl. Občianskeho zákonníka nasledovnú Zmluvu o nájme bytov (ďalej len „**Zmluva**“):

Článok I. ÚVODNÉ USTANOVENIA, PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ vyhlasuje a ku dňu podpisu tejto Zmluvy predložením aktuálneho výpisu z listu vlastníctva preukázal, že je v celosti (v súčte spoluvlastníckych podielov 1/1) vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 1441, pre katastrálne územie: Podtureň, obec: PODTUREŇ a to:

Pozemku: Parcela registra „C - KN“:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera v m2
443/6	Zastavané plochy a nádvoria	819

(ďalej len „**Pozemok**“); a

13 bytov nachádzajúcich sa na 1. a 2. poschodí skolaudovanej stavby objektu Polyfunkčnej budovy, súpisné číslo: 166, postavenej na Pozemku (ďalej na účely tejto Zmluvy len „**Bytový dom**“) v nasledovnom členení:

BYTY:

- **Byt č. 1 s jeho súčasťami a príslušenstvom**, nachádzajúci sa na 1. poschodí vchod č. 1 Bytového domu, ktorého bližší opis je uvedený v článku II. tejto zmluvy a jej prílohe a k nemu prislúchajúci **spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu a na Pozemku** vo výške **3472/108817 -in; a**
- **Byt č. 2 s jeho súčasťami a príslušenstvom**, nachádzajúci sa na 1. poschodí vchod č. 1 Bytového domu, ktorého bližší opis je uvedený v článku II. tejto zmluvy a jej prílohe a k nemu prislúchajúci **spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu a na Pozemku** vo výške **2943/108817 -in; a**
- **Byt č. 3 s jeho súčasťami a príslušenstvom**, nachádzajúci sa na 1. poschodí vchod č. 1 Bytového domu, ktorého bližší opis je uvedený v článku II. tejto zmluvy a jej prílohe a k nemu prislúchajúci **spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu a na Pozemku** vo výške **5013/108817 -in; a**
- **Byt č. 4 s jeho súčasťami a príslušenstvom**, nachádzajúci sa na 1. poschodí vchod č. 1 Bytového domu, ktorého bližší opis je uvedený v článku II. tejto zmluvy a jej prílohe a k nemu prislúchajúci **spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu a na Pozemku** vo výške **4972/108817 -in; a**
- **Byt č. 5 s jeho súčasťami a príslušenstvom**, nachádzajúci sa na 1. poschodí vchod č. 1 Bytového domu, ktorého bližší opis je uvedený v článku II. tejto zmluvy a jej prílohe a k nemu prislúchajúci **spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu a na Pozemku** vo výške **6418/108817 -in; a**
- **Byt č. 6 s jeho súčasťami a príslušenstvom**, nachádzajúci sa na 1. poschodí vchod č. 1 Bytového domu, ktorého bližší opis je uvedený v článku II. tejto zmluvy a jej prílohe a k nemu prislúchajúci **spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu a na Pozemku** vo výške **4501/108817 -in; a**
- **Byt č. 7 s jeho súčasťami a príslušenstvom**, nachádzajúci sa na 1. poschodí vchod č. 1 Bytového domu, ktorého bližší opis je uvedený v článku II. tejto zmluvy a jej prílohe a k nemu prislúchajúci **spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu a na Pozemkoch** vo výške **2951/108817 -in; a**
- **Byt č. 8 s jeho súčasťami a príslušenstvom**, nachádzajúci sa na 2. poschodí vchod č. 1 Bytového domu, ktorého bližší opis je uvedený v článku II. tejto zmluvy a jej prílohe a k nemu prislúchajúci **spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu a na Pozemku** vo výške **6811/108817 -in; a**
- **Byt č. 9 s jeho súčasťami a príslušenstvom**, nachádzajúci sa na 2. poschodí vchod č. 1 Bytového domu, ktorého bližší opis je uvedený v článku II. tejto zmluvy a jej prílohe a k nemu prislúchajúci **spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu a na Pozemku** vo výške **5211/108817 -in; a**
- **Byt č. 10 s jeho súčasťami a príslušenstvom**, nachádzajúci sa na 2. poschodí vchod č. 1 Bytového domu, ktorého bližší opis je uvedený v článku II. tejto zmluvy a jej prílohe a k nemu prislúchajúci **spoluvlastnícky podiel na**

spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu a na Pozemku vo výške **5227/108817 -in;** a

- **Byt č. 11 s jeho súčasťami a príslušenstvom**, nachádzajúci sa na 2. poschodí vchod č. 1 Bytového domu, ktorého bližší opis je uvedený v článku II. tejto zmluvy a jej prílohe a k nemu prislúchajúci **spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu a na Pozemku** vo výške **6682/108817 -in;** a
- **Byt č. 12 s jeho súčasťami a príslušenstvom**, nachádzajúci sa na 2. poschodí vchod č. 1 Bytového domu, ktorého bližší opis je uvedený v článku II. tejto zmluvy a jej prílohe a k nemu prislúchajúci **spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu a na Pozemku** vo výške **4562/108817 -in;** a
- **Byt č. 13 s jeho súčasťami a príslušenstvom**, nachádzajúci sa na 2. poschodí vchod č. 1 Bytového domu, ktorého bližší opis je uvedený v článku II. tejto zmluvy a jej prílohe a k nemu prislúchajúci **spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu a na Pozemku** vo výške **3105/108817 -in;** a

(ďalej spolu len „**Byty**“).

2. Predmetom nájmu na základe tejto Zmluvy je **13 Bytov spolu s ich súčasťami a príslušenstvom vrátane užívacích práv k spoločným častiam a spoločným zariadeniam Bytového domu a k Pozemku** prislúchajúcim k užívaniu Bytov opísaným v tejto Zmluve a jej Prílohe č. 1 a to v stave v akom stoja a ležia ku dňu uzavretia tejto Zmluvy (ďalej len ako „**Predmet nájmu**“).
3. Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi do užívania Predmet nájmu spolu s jeho vnútorným zariadením a vybavením nachádzajúcim sa v Predmete nájmu tak ako je opísaný v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy a v Preberacom protokole k Predmetu nájmu. Súčasne so vznikom nájomného pomeru k Predmetu nájmu vzniká Nájomcovi právo užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia Bytového domu, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza a Pozemok.
4. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu riadne užívať ako nájomný bytový dom, t.j. výlučne na celoročné bývanie ním určených fyzických osôb – zmluvných podnájomcov a osôb žijúcich s nimi v spoločnej domácnosti. Nájomca sa ďalej zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi Nájomné spojené s užívaním Predmetu nájmu vo výške a spôsobom určeným v čl. IV. tejto Zmluvy.
5. Zmluvné strany sú si vedomé skutočnosti, že na práva a povinnosti z tejto Zmluvy sa nevzťahuje režim zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva je uzavretá v súlade a za podstatných podmienok uvedených v čl. III. bod 5. písomnej Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uzavretej medzi zmluvnými stranami dňa 30.12.2015 v znení jej Dodatku č. 1 dňa 15.02.2016 (ďalej len „**ZOBKZ**“).

Článok II. POPIS PREDMETU NÁJMU

1. Popis Bytov ich súčasťami a príslušenstva

Všetky Byty sú funkčne určené a stavebne prispôsobené na celoročné bývanie.

Presný popis Bytov vrátane ich súčasťami, príslušenstva, vnútorného zariadenia a vybavenia tvorí Prílohu č. 1 k tejto Zmluve.

Ku každému Bytu je zriadený vlastný elektromer, vodomer a plynomer. Technický stav jednotlivých Bytov vrátane ich vnútorného zariadenia a vybavenia a stav odpočtu spotreby služieb spojených s užívaním toho-ktorého Bytu tvorí Prílohy č. 2 – 14 tejto Zmluvy.

2. Popis spoločných častí, spoločných zariadení domu a práva k Pozemku

S užívaním Bytov v Bytovom dome na základe tejto Zmluvy je nerozlučne spojené aj užívanie spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu a Pozemku a to v rozsahu súhrnu spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach Bytového domu a Pozemku prislúchajúcich k jednotlivým Bytom.

Spoločné časti Bytového domu: spoločnými časťami sa rozumejú časti Bytového domu nevyhnutné na zachovanie podstaty a bezpečnosti a ktoré sú určené na spoločné užívanie, t.j. najmä základy domu, strešná konštrukcia, obvodové múry, vonkajšie schodisko, zádverie pri hlavnom vchode (prístup k plynovej prípojke), vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie, deliace konštrukcie, rozvodné šachty a iné spoločné časti, ktoré nie sú samostatnými bytmi alebo nebytovými priestormi.

Spoločné zariadenia Bytového domu: spoločnými zariadeniami Bytového domu sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, kočíkáraň, komíny, bleskozvod, rozvody vody, vodovodná prípojka, prípojka na verejnú kanalizáciu, prípojka na rozvod elektrickej energie, plynová prípojka, interiérové osvetlenie.

Článok III. VZNIK A DOBA NÁJMU

1. Nájomná zmluva sa uzaviera **na dobu určitú**, t.j. do dňa nadobudnutia vlastníckeho práva Nájomcu ako Kupujúceho k nehnuteľnostiam tvoriacim Predmet nájomu na základe osobitnej písomnej kúpnej zmluvy uzavretej medzi Zmluvnými stranami podľa príslušných ustanovení čl. II. bod 1. ZOBKZ.
2. Nájomný vzťah a právo užívania Predmetu nájomu vzniká ku dňu **15.09.2016**, za predpokladu jej zverejnenia podľa osobitných predpisov, inak ku dňu protokolárneho odovzdania a prevzatia Predmetu nájomu podľa článku VI. tejto Zmluvy.

Článok IV. ÚHRADA NÁJOMNÉHO A PLATIEB ZA SLUŽBY

1. Výška základného nájomného za celý Predmet nájomu bola určená dohodou Zmluvných strán vo výške **=1.749,83 €** (slovom: jedentisícšesťdesiatštyridsaťdeväť eur a osemdesiattri centov) **za každý aj začatý kalendárny mesiac trvania nájomu** (ďalej len „**Nájomné**“). Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomný vzťah z tejto Zmluvy nebude trvať celý mesiac, príslušné Nájomné sa vypočíta ako 1/30-ina mesačného Nájomného násobeného počtom dní trvania nájomu. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ nebude k Nájomnému účtovať príslušnú sadzbu DPH.
2. Výška Nájomného zodpovedá úroku 4,4 % ročne z ceny Bytového domu bez DPH, ktoré je povinný Prenajímateľ ako dlžník platiť financujúcim inštitúciám za poskytnutie úveru k prefinancovaniu nákladov prestavby Polyfunkčnej budovy na Bytový dom.
3. Výška základného Nájomného za kalendárny mesiac je v danej výške fixovaná do konca roka 2017.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak v lehote do 31.12.2017 nedôjde medzi zmluvnými stranami k platnému a účinnému uzavretiu osobitnej písomnej kúpnej zmluvy k Predmetu nájmu ako predmetu kúpy z dôvodu na strane Nájomcu ako budúceho kupujúceho podľa ZOBKZ a nájomný vzťah bude naďalej trvať, uhradí Nájomca Prenajímateľovi okrem Nájomného aj jednorazovú paušálnu sumu vo výške vyrubenej poplatku za prolongáciu úveru zo strany financujúcej banky Prenajímateľa, ktorý preukázateľne uhradil Prenajímateľ tejto banke (ďalej len „**Poplatok**“).
5. Prvé Nájomné je splatné do 15 dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy. Druhé a ďalšie **Nájomné za príslušné kalendárne mesiace užívania predmetu nájmu sú splatné vždy k 15. dňu kalendárneho mesiaca, za ktorý Nájomné patrí.**
6. Nájomné bude uhrádzané bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, inak uvedený na faktúre Prenajímateľa vystavenej k úhrade toho-ktorého Nájomného. To isté platí pre úhradu Poplatku.
7. V Nájomnom nie sú zahrnuté mesačné platby za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu a to najmä: elektrická energia, teplo, voda - SUV, odvoz odpadu, zemný plyn a pod. (ďalej len „**Služby**“).
8. Nájomca je povinný poskytnúť všetku súčinnosť Prenajímateľovi k prehláseniu odberateľa Služieb z Prenajímateľa na Nájomcu najneskôr ku dňu začatia užívania Predmetu nájmu. Nájomca je povinný bezodkladne po účinnosti tejto Zmluvy uzavrieť s jednotlivými dodávateľmi Služieb príslušné písomné zmluvy k dodávke týchto Služieb.
9. Všetky platby za Služby bude priamo dodávateľom služieb uhrádzať Nájomca na základe aktuálnych zálohových predpisov a vyúčtovacích faktúr dodávateľov Služieb na príslušné účtovné (fakturačné) obdobie (elektrina v Bytoch a spoločných priestoroch Bytového domu, dodávky SUV, zemného plynu, poplatky za odpad, internet a pod.).

Článok V. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s jeho užívaním.
2. Nájomca je povinný riadne užívať Predmet nájmu na dohodnutý účel bývania, spoločné priestory a zariadenia Bytového domu, a je oprávnený prijímať poskytovanie plnenia služieb súvisiacich s užívaním Predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť vypracovanie, schválenie a dodržiavanie domového poriadku v Bytovom dome. Zaväzuje sa vykonávať svoje práva tak, aby nerušil ostatných užívateľov nebytových priestorov na prízemí Bytového domu a nespôsobil škodu na Predmete nájmu alebo v spoločných priestoroch a zariadeniach Bytového domu.
3. **Bezpečnosť.** Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu t.j. vrátane spoločných častí a zariadení Bytového domu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, záväznými STN (EN) a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.

4. Nájomca (jeho zamestnanci, zmluvní podnájomcovia) je povinný pri svojej činnosti správať sa tak, aby na Predmete nájmu nevznikali škody a v prípade ich vzniku zavinením zo strany Nájomcu resp. zmluvných podnájomcov, je ich povinný okamžite odstrániť na vlastné náklady.
5. **PO.** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca zabezpečí plnenie všetkých povinností na úseku požiarnej ochrany podľa príslušných ustanovení zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení v celom Predmete nájmu t.j. vrátane spoločných častí a zariadení Bytového domu. Zároveň zabezpečí oboznámenie jeho zamestnancov a zmluvných podnájomcov s prevádzkovým poriadkom budovy (ak bude existovať, požiarными smernicami a požiarnou bezpečnosťou objektu Bytového domu vrátane Predmetu nájmu. Nájomca je povinný zaviazat' zmluvných podnájomcov k Bytom dodržiavať príslušné ustanovenia § 14 cit. zákona.
6. **BOZP.** Nájomca ako užívateľ Predmetu nájmu zodpovedá za dodržiavanie ako aj plnenie úloh bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení vo vzťahu k svojim zamestnancom, podnájomcom a iným osobám, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu resp. v Bytovom dome, ako aj za výkon opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.
7. **Stavebné úpravy a odstránenie havarijného stavu.** Nájomca je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi potrebu zásadných stavebných úprav (zasahujúcich do podstaty a statiky Bytového domu alebo jeho podlaží) a opráv väd, ktoré bránia riadnemu užívaniu Predmetu nájmu alebo odstránenia havarijného stavu zariadení Predmetu nájmu, ktoré je podľa zákona alebo tejto Zmluvy povinný odstrániť Prenajímateľ bez zbytočného odkladu po ich zistení. Zároveň je Nájomca povinný vyzvať Prenajímateľa na vykonanie takýchto úprav, opráv alebo na odstránenie havarijného stavu v dostatočne primeranej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 5 pracovných dní odo dňa doručenia takejto výzvy.
8. Nájomca ani jeho zmluvní podnájomcovia nesmú vykonávať v Predmete nájmu žiadne stavebné úpravy a zásahy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a to ani na vlastné náklady.
9. **Opravy a údržba.** Nájomca je povinný zabezpečiť odstránenie a uhrádzať náklady spojené so všetkými opravami a údržbou Predmetu nájmu, ktoré budú vyplývať z jeho užívania jednotlivými zmluvnými podnájomcami, resp. osobami žijúcimi s nimi v spoločnej domácnosti a ktoré nespádajú pod režim bodu 7. tohto článku Zmluvy. Nájomca je zodpovedný za výkon všetkých bežných opráv a za zabezpečenie údržby celého Predmetu nájmu vrátane spoločných častí a zariadení Bytového domu a za úpravu resp. udržiavanie vchodu do Bytového domu, priechodnosti a zjazdnosti príjazdovej komunikácie, parkovacích miest na susedných pozemkoch - parcely reg. C-KN č. 443/8 a č. 443/9 (tzv. zimná údržba).
10. Pri omeškaní s plnením povinnosti Prenajímateľa vykonať podstatné stavebné úpravy alebo odstrániť riadne ohlásené závažné technické vady Predmetu nájmu podľa bodu 7. tohto článku Zmluvy, ktoré bránia riadnemu užívaniu Predmetu nájmu, môže tieto vady alebo havarijný stav odstrániť Nájomca na svoje náklady a následne požadovať ich náhradu od Prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný spolu s uzavretím jednotlivej zmluvy o podnájme k jednotlivému Bytu oboznámiť podnájomcov o obsahu Manuálu užívania a údržby bytu, ktorého znenie tvorí Prílohu č. 3 tejto Zmluvy (ďalej len „Manuál“) , tento Manuál im v 1 rovnopise odovzdať a zmluvne ich zaviazat' k jeho

dodržiavaniu, inak Prenajímateľ nezodpovedá za vady Predmetu nájmu spôsobené užívaním Bytu v rozpore s týmto Manuálom.

12. Prenajímateľ dňom účinnosti tejto Zmluvy udeľuje Nájomcovi súhlas so zmluvným podnájomom všetkých Bytov Nájomcom určeným fyzickým osobám – podnájomcom, za podmienok určených Nájomcom, pokiaľ sú v súlade s podmienkami užívania Predmetu nájmu uvedenými v tejto Zmluve a všeobecne záväzných právnych predpisoch.
13. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa:
 - a) dať Predmet nájmu do podnájmu bez uzavretia písomnej zmluvy o podnájme výlučne s fyzickou osobou resp. viacerým fyzickými osobami; a
 - b) užívať alebo umožniť užívať Predmet nájmu alebo jeho časť na iný účel ako je dohodnutý v tejto Zmluve.
14. Prenajímateľ si ponecháva od každého vchodu do Bytového domu jedno vyhotovenie kľúčov, ktoré budú v úschove u Prenajímateľa a môžu byť použité v prípade potreby vstupu do spoločných priestorov Bytového domu za situácie, ktorá neumožňuje odklad /napr. havária, požiar, a pod./ prípadne v inej nevyhnutnej situácii po dohode s Nájomcom.
15. Prenajímateľ (alebo ním splnomocnená osoba) je oprávnený vstupovať do Predmetu nájmu so súhlasom Nájomcu a Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania dohodnutých podmienok užívania Predmetu nájmu a predchádzaniu prípadným škodám na Predmete nájmu.
16. Prenajímateľ (alebo ním splnomocnená osoba) je oprávnený vstupovať do Predmetu nájmu vždy, a to aj bez súhlasu Nájomcu, ak zistí, že je to nevyhnutné na zabránenie hroziacich škôd (požiar, technické poruchy, živelné pohromy, škody na zdraví a pod.).
17. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu tak, aby nedochádzalo k poškodzovaniu Predmetu nájmu ani zariadenia nachádzajúceho sa v Predmete nájmu. V prípade akéhokoľvek poškodenia zavineného Nájomcom, podnájomcami alebo osobami nachádzajúcimi sa v čase vzniku škody v Predmete nájmu, sa Nájomca zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi vzniknutú škodu v celom rozsahu.
18. Nájomca je povinný v prípade vzniku havarijnej situácie na Predmete nájmu resp. na zabránenie hroziacich škôd (požiar, technické poruchy, živelné pohromy, škody na zdraví a pod.) vykonať nevyhnutné preventívne opatrenia k predchádzaniu vzniku ďalších škôd a je povinný privolať k asistencii príslušné zložky polície, hasičov alebo záchranných služieb.

Článok VI.

ODOVZDANIE A PREVZATIE PREDMETU NÁJMU

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že Predmet nájmu je spôsobilý k riadnemu užívaniu na účel bývania a je bez zjavných technických závad a právnych väd. S technickým stavom jednotlivých Bytov a celého Predmetu nájmu, zariadením a vybavením sa Nájomca vopred oboznámil pri osobnej prehliadke a nemá voči nemu žiadne výhrady. Predmet nájmu je čistý, nepoškodený, v stave spôsobilom na riadne užívanie a Nájomca sa zaväzuje ho v takomto stave udržiavať po celý čas trvania zmluvného nájmu.
2. K odovzdaniu Predmetu nájmu dôjde pri uzavretí tejto Zmluvy v preberacom konaní, ktorého výsledkom bude podpis 13x preberacích protokolov k

jednotlivým Bytom a 1x protokolu k prevzatíu užívania spoločných častí, spoločných zariadení a Pozemku ako zvyšnej časti Predmetu nájmu.

3. V deň podpisu preberacích protokolov dôjde k odovzdaniu príslušného počtu kľúčov od vchodu do Bytového domu a príslušného počtu kľúčov od jednotlivých Bytov a spoločných priestorov Bytového domu. K tomuto dňu bude odpísaný aj stav meračov energií v každom z Bytov a spoločných priestoroch bytového domu. Spolu s preberacím konaním bude odovzdaný aj 13x písomný Manuál užívania a údržby bytu.
4. V rámci preberacieho konania dôjde k zaškoleniu pracovníka Nájomcu k obsluhu zariadení v Bytoch a spoločných zariadení Bytového domu.

Článok VII. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájomný vzťah k Predmetu nájmu sa skončí dňom nadobudnutia vlastníckych práv Nájomcu k Predmetu nájmu ako predmetu kúpy (splynutie práv).
2. Nájomný vzťah môže zaniknúť aj následkom uzavretia písomnej dohody Zmluvných strán k určitému dátumu alebo písomnou výpoveďou alebo písomným odstúpením od Zmluvy za podmienok a z dôvodov uvedených v tomto článku Zmluvy.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať nájom z nasledovných dôvodov:
 - a) Nájomca, napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa, užíva alebo umožňuje užívať iným Predmet nájmu alebo jeho časť v rozpore s dohodnutým účelom; alebo
 - b) Nájomca je v omeškaní s úhradou Poplatku alebo Nájomného za viac ako dva mesiace; alebo
 - c) v prípade, že v lehote 16 mesiacov odo dňa uzavretia tejto Zmluvy nedôjde z dôvodu na strane Nájomcu ako kupujúceho k uzavretiu osobitnej kúpnej zmluvy k Predmetu nájmu ako predmetu kúpy podľa príslušných ustanovení ZOBKZ.
4. Nájomca môže písomne vypovedať nájom z nasledovných dôvodov:
 - a) Predmet nájmu ako celok sa stal trvalo nespôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením Nájomcu, resp. podnájomcov alebo osôb žijúcich s nimi v spoločnej domácnosti; alebo
 - b) v prípade, že v lehote 16 mesiacov odo dňa uzavretia tejto Zmluvy nedôjde z dôvodu na strane Prenajímateľa ako kupujúceho k uzavretiu osobitnej kúpnej zmluvy k Predmetu nájmu ako predmetu kúpy podľa príslušných ustanovení ZOBKZ.
5. Výpovedná lehota sú 3 mesiace a začína plynúť prvý kalendárny deň mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ môže písomne odstúpiť od tejto Zmluvy len v prípade, že:
 - a) Nájomca užíva alebo umožňuje užívať iným Predmet nájmu alebo jeho časť spôsobom, že na Predmet nájmu vzniká značná škoda alebo mu hrozí vznik značnej škody. Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej Zmluvnej strane; alebo
 - b) Nájomca preukázateľne porušil ktorýkoľvek svoj záväzok uvedený v čl. IV. bod 8. tejto Zmluvy; alebo
 - c) Nájomca preukázateľne porušil ktorýkoľvek svoj záväzok uvedený v čl. V. Zmluvy a napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa toto porušenie neodstránil v ním určenej primeranej lehote.

7. Nájomcovi vzniká povinnosť ku dňu skončenia nájmu dohodou, výpoveďou alebo odstúpením do Zmluvy, odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé upotrebenie podľa dĺžky času nájmu a riadne plnenie údržby, ktoré musel vykonať na svoje náklady nad rámec Zmluvy. O odovzdaní Predmetu nájmu Prenajímateľovi sa spíše protokol, v ktorom sa uvedie stav jednotlivých Bytov a celého predmetu nájmu v čase jeho odovzdania s uvedením väd, ktoré vznikli v dôsledku nadmerného opotrebenia Predmetu nájmu alebo jeho časti a nedodržavania povinnosti riadnej údržby Predmetu nájmu.
8. Ak dôjde k predčasnému skončeniu Zmluvy z dôvodu porušenia Zmluvy Nájomcom a Zmluvné strany nedohodnú písomne inak, je Nájomca povinný pri odovzdaní (vrátení) Predmetu nájmu alebo jeho časti uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na jeho obvyklé upotrebenie a vypratať Predmet nájmu do 60 dní odo dňa skončenia nájmu.
9. Zmluvné strany berú na vedomie, že všetky záväzné prejavy vôle a právne úkony vedúce k zmene alebo zániku Zmluvy (Dodatok, výpoveď, odstúpenie od Zmluvy), je potrebné uskutočniť písomnou formou a preukázateľne doručiť druhej Zmluvnej strane doporučenou poštovou zásielkou alebo osobne k rukám oprávnenej osoby druhej Zmluvnej strany. V prípade, že Zmluvná strana, ktorej je takáto písomnosť adresovaná jej prijatie odmietne alebo iným spôsobom jej prijatie zabráni (neodoberie v odbernej lehote) a zásielka sa vráti ako nedoručiteľná, považuje sa na účely tejto Zmluvy za preukázateľné doručenie písomnosti aj tretí deň, ktorý uplynie od dátumu odmietnutia zásielky alebo od uloženia takejto písomnosti na pošte podľa poslednej známej adresy takejto Zmluvnej strany.
10. Pre zachovanie písomnej formy ostanej komunikácie a úkonov v rámci plnenia Zmluvy (výzvy, upozornenia, bežná súčinnosť a pod.) postačí e- mail komunikácia na e-mail adresy oprávnených osôb zmluvných strán.
11. Zmluvné strany nie sú oprávnené bez osobitnej písomnej dohody s Prenajímateľom započítať alebo postúpiť inej osobe pohľadávky voči Prenajímateľovi vzniknuté na základe tejto Zmluvy.

Článok VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmena alebo doplnenie ustanovení tejto Zmluvy je možné len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ich záväzkové vzťahy vzniknuté na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou sa budú spravovať ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších príslušných právnych predpisov platných v SR.
3. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, 2 rovnopisy pre Prenajímateľa a 2 rovnopisy pre Nájomcu.
4. Táto zmluva je platná dňom jej uzavretia zmluvnými stranami a podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia na webovom sídle nájomcu ako povinnej osoby v zmysle §5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení.
5. Zmluvné podmienky pre uzavretie tejto zmluvy schválilo Obecné zastupiteľstvo v Podturni Uznesením číslo 82/7/2016 zo dňa 12.9.2016.

6. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sa s obsahom tejto Zmluvy sa riadne oboznámili, že s ním súhlasia, a že táto Zmluva bola uzavretá podľa ich vážnej a slobodnej vôle, zrozumiteľne a určite, nebola uzavretá v tiesni ani za iných nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojími podpismi.
7. Prílohy:
1. Popis a špecifikácia Bytov – 4x rovnopis
 2. Preberacie protokoly 14x – 4x rovnopis
 3. Manuál užívania a údržby bytov – 4x rovnopis

V Podturni, dňa _____

Prenajímateľ:
STAVOINDUSTRIA Liptovský Mikuláš, a.s.

Nájomca:
Obec Podtureň

.....
Ing. Patrik Paulíny
člen predstavenstva

.....
Marián Vojtík
starosta

.....
Ing. Martin Rumanský
člen predstavenstva