

## Nájomná zmluva

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

### Prenajíateľ:

**ELLIO, spol. s.r.o.**

Sídlo: Novozámocká 242, 949 01 Nitra

Štatutárny orgán: Ing. Emil Grofčík

IČO: 36530328

DIČ:2020151804

IČ DPH: SK2020151804

Bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Nitra

Číslo účtu: SK60 0200 0000 0013 0954 1256

Zápis: Obchodný register Okresného súdu Nitra , oddiel: Sro, vložka č.: 11267

### Nájomca:

**Mestský bytový podnik Nová Baňa, s.r.o.**

Sídlo: Bernolákova 11, 968 01 Nová Baňa

Štatutárny orgán: Anna Tužinská, konateľka

IČO: 366 44 277

DIČ: 2022102467

IČ DPH: SK2022102467

Bankové spojenie: VÚB, a.s.

Číslo účtu: SK97 0200 0000 0000 0850 4422

Zápis: Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka č.: 11130/S

## Článok I.

### Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je vlastníkom „KBV Hrádza – Bytový dom A2 Nová Baňa“ (ďalej len bytový dom A2) s počtom 39 bytových jednotiek, súpisné číslo 2192, zapísaného na LV č. 9436, postaveného na pozemku C KN parc. č. 6320/57 vo vlastníctve Mesta Nová Baňa vedeného na LV č. 3853 v k.ú. Nová Baňa.

2. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania 39 bytových jednotiek v bytovom dome A2:

2 – jednoizbové byty o celkovej podlahovej ploche bytu	35,56 m <sup>2</sup>
1 – jednoizbový byt o celkovej podlahovej ploche bytu	36,18 m <sup>2</sup>
8 – jednoizbových bytov o celkovej podlahovej ploche bytu	36,60 m <sup>2</sup>
4 – dvojizbové byty o celkovej podlahovej ploche bytu	55,07 m <sup>2</sup>
16 – dvojizbových bytov o celkovej podlahovej ploche bytu	58,99 m <sup>2</sup>
8 – trojizbových bytov o celkovej podlahovej ploche bytu	76,79 m <sup>2</sup>

---

Celková plocha 39 bytov 2 178,54 m<sup>2</sup>

3. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania spoločné časti bytového domu :

- základy, obvodové múry, strechu, vstup, schodištia, chodby, zvislé a vodorovné konštrukcie, izolácie, klampiarske konštrukcie, stolárske a oceľové konštrukcie, fasádu bytového domu.

4. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania spoločné zariadenia :

- vodovodná prípojka, elektrická prípojka, telefónny rozvod, bleskozvod, rozvod ústredného kúrenia, vnútorný požiarň rozvod (hadicové navijaky, hasiace prístroje), verejné svietidla – vnútorné, vonkajšie, vchodové dvere, zábradlia schodísk, rozvody STA a pripojenie na internet.

## **Článok II. Doba nájmu**

Nájomná zmluva sa uzatvára na čas určitý od 1.7.2019 a to do času rozhodnutia o poskytnutí podpory zo Štátneho fondu rozvoja a bývania (ŠFRB) a dotácie (príspevku) z prostriedkov Ministerstva dopravy a výstavby SR (MDV SR) na kúpu bytového domu A2 podľa čl. I. tejto zmluvy a do času právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti k bytovému domu A2 uvedeného v čl. I. tejto zmluvy v prospech nájomcu, pokiaľ podpora zo strany ŠFRB a MDV SR bude Mestu Nová Baňa poskytnutá.

## **Článok III. Nájomné**

1. Výška mesačného nájomného je **5 228,50 eur**, slovom päťtisícdeväťdesiatosem eur a 50 centov. Splatnosť nájomného sa stanovuje dňom 1.7.2019.
2. Príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv bude príjmom MsBP Nová Baňa s.r.o..
3. Nájomné sa bude platiť mesačne a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, ktorá musí obsahovať všetky náležitosti faktúry. Faktúra bude vystavená vždy k 15-temu dňu v mesiaci a splatná do 10 dní.
4. Ak nájomca nezaplatí nájomné v dobe splatnosti faktúry je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výšky 0,5 percenta za každý deň omeškania z dlžnej sumy.
5. Nájomca nie je oprávnený jednostranne započítať svoje pohľadávky voči prenajímateľovi vyplývajúce z tejto zmluvy alebo akékoľvek nadobudnuté pohľadávky bez výslovnej dohody s prenajímateľom.

## **Článok IV. Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude bytový dom užívať riadnym a obvyklým spôsobom.
2. Nájomca nie je oprávnený vykonať v bytovom dome žiadne stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca si hradí náklady spojené s drobnými opravami v bytovom dome súvisiace s užívaním ako aj náklady, spojené s bežnou údržbou, pričom charakter drobných opráv je vymenovaný v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z.z.
4. Ak nesplní prenajímateľ svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytového domu, alebo ktorým je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo, po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa, závady odstrániť a požadovať od prenajímateľa náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nákladov musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu.
5. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu takých opráv v bytovom dome, ktoré má odstrániť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak nájomca nevykoná v čas drobné opravy a bežnú údržbu, má prenajímateľ právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení nájomcu sám a požadovať od nájomcu náhradu.
6. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v prenajatom bytovom dome sám, alebo ich spôsobili osoby, ktoré majú jednotlivé byty v bytovom dome



v podnájme. V prípade, že nájomca závady a poškodenia neodstráni na vlastné náklady, má prenajímateľ právo na svoje náklady ich odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu preukázaných nákladov.

7. Prenajímateľ súhlasí aby nájomca prenajal byty v bytovom dome do nájmu tretím osobám.

### **Článok V. Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ je povinný udržiavať bytový dom a jeho príslušenstvo v takom stave, aby boli spôsobilé na riadne užívanie. Má právo kontroly užívania bytového domu nájomcom za jeho účasti.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytového domu.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytového domu a iné podstatné zmeny v bytovom dome po dohode s nájomcom.

### **Článok VI. Vyhlásenie nájomcu**

Nájomca vyhlasuje, že preberá bytový dom a príslušenstvo k bytovému domu A2 uvedené v čl. I. tejto zmluvy nový, zatiaľ nepoužívaný a bez akýchkoľvek závad. V prípade akýchkoľvek skrytých závad v bytovom dome je povinný ich do 3 dní od zistenia nahlásiť prenajímateľovi.

### **Článok VII. Skončenie nájmu**

1. Nájom bytového domu zaniká z týchto dôvodov :

- a) pred uplynutím dohodnutej doby vzájomnou písomnou dohodou ku dňu podľa dohody
  - b) uplynutím dohodnutej doby, ak sa účastníci nedohodnú inak
  - c) písomnou výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá za plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane zo strany prenajímateľa :
    - ak nájomca alebo ten, kto má byť v bytovom dome v podnájme, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome,
    - ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytového domu najmä tým, že nezaplatil nájomné za dlhší čas ako tri mesiace,
    - ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytovým domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonaní nemožno dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať.
  - d) odstúpením od zmluvy a to písomným podaním druhej strane s tým, že účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom jeho doručenia a to :
    - zo strany prenajímateľa, ak nájomca napriek písomnej výzve užíva bytový dom s jeho príslušenstvom spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí škoda,
    - zo strany nájomcu, ak sa bytový dom bez jeho zavinenia stane nespôsobilým jeho riadnemu užívaniu.
2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť bytový dom do pôvodného stavu ak sa s prenajímateľom nedohodne inak. Nájomca je povinný odovzdať bytový dom v takom stave, ktorý zodpovedá riadnemu užívaniu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.



**Článok VIII.**  
**Osobitné ustanovenia**

1. Nájomca zabezpečí dodávku a montáž pomerových meračov vykurovacích nákladov od firmy ENBRA SLOVAKIA s.r.o. typ Caloric 5.5. radio v potrebnom počte na vlastné náklady.
2. Prenajímateľ zabezpečí montáž a pripojenie schodišťových elektromerov v počte 3 ks na vlastné náklady, zabezpečí prihlásenie bytového domu na odber a dodávku pitnej vody z verejného vodovodu, odvedenie a čistenie odpadovej vody a dažďovej vody.
3. Nájomca zabezpečí zakúpenie 2 ks 1 100 l kontajnerov pre zmesový komunálny odpad na vlastné náklady.
4. Prenajímateľ zabezpečí na vlastné náklady odstránenie závad, zistených počas záručnej lehoty, ktoré sa vyskytnú v bytovom dome A2.

**Článok IX.**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Záručná doba bytového domu je v zmysle § 620 ods. 3 Občianskeho zákonníka stanovená na 60 mesiacov odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým je povolené užívanie bytového domu A2 .
2. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, vyplývajúce z tejto zmluvy a touto zmluvou bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, podpísané oboma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Nitre, dňa.....*12.6.2019*.....

V Novej Bani, dňa.....*12.6.2019*.....

**ELLIO, spol. s r.o.**  
Novozámocká 242  
949 01 NITRA  
- 1 -



-----  
za prenajímateľa

Mestský bytový podnik Nová Baňa, s.r.o.  
B6  
968 01 Nová Baňa

-----  
za nájomcu