

Zmluva o nájme nehnuteľností
uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, č. 40/1964 Zb.
v platnom znení

napísaná dňa 28.01.2022

Článok I.
Zmluvné strany

Obchodné meno: **F.A.A.C. Consulting, s.r.o**
Sídlo: Na Malý Diel 24, 010 01 Žilina
IČO: 36 404 446
IČ DPH: SK2021645967
Zapísaný: v obchodnom registri Okr. súdu v Žiline v odd. Sro., vložka č. 13465/L
V mene koná: Ing. Jaroslav Ďurman
IBAN: SK85 8420 0000 0001 7700 3530
Telefón/email: +421 908 922339, jaroslav.durman@gmail.com
ďalej ako „prenajímateľ“

a

Obchodné meno: **Obec Balog nad Ipľom**
Sídlo: Hlavná 75, 991 11 Balog nad Ipľom
IČO: 00 319 228
Zastúpená: Ing. Peter Bálint, starosta
IBAN: SK28 0200 0000 0000 0312 7402
Telefón/email: +421 47 4885117, obec@balognadiplom.sk
ďalej ako „nájomca“

Prenajímateľ a nájomca spolu tiež ako „zmluvné strany“

uzavreli

Zmluvu o nájme nehnuteľností zo dňa 28.01.2022
ďalej len ako „nájomná zmluva“

nasledovne:

Článok II.

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV 1767 pre katastrálne územie Balog nad Ipľom, obec Balog nad Ipľom, okres Veľký Krtíš, ktorý eviduje Okresný úrad Veľký Krtíš, Katastrálny odbor, a to:
 - a. Stavba – Bytový dom – Obecné nájomné byty 10bj., postavená na pozemku parcelné číslo CKN 38/2 zastavané plochy a nádvorie o výmere 386 m², súpisné číslo 358/41 a 358/43.

všetko v podiele 1/1 k celku.

2. príslušnej technickej vybavenosti k stavbe, ktorá pozostáva z SO 02 spevnené plochy, SO 03 prípojka vody, SO 04 elektrická prípojka, SO 05 kanalizačná prípojka, postavenej na pozemkoch parcelné číslo CKN 37 o výmere 1215m², CKN 38/1 o výmere 791m² v k. ú. Balog nad Ipľom, vedené na Okresnom úrade Veľký Krtíš, katastrálnom odbore, zapísané na LV č. 432.
3. Bytový dom a technická vybavenosť boli postavené v súlade s Rozhodnutím o povolení stavby zo dňa 05.12.2019, č. spisu OcÚ-2019/82-010, ktoré vydal Stavebný úrad Balog nad Ipľom a užívanie bolo povolené Kolaudačným rozhodnutím zo dňa 19.12.2021 vydaným Stavebným úradom Balog nad Ipľom, č. spisu OcÚ-2021/36-60.

Článok III. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie titulom nájmu nehnuteľnosti označené v čl. II bod 1. tejto nájomnej zmluvy a k tomu prislúchajúcu technickú vybavenosť označenú v čl. II bod 2 (ďalej len ako „predmet nájmu“).

Článok IV. Účel nájmu

1. Predmet nájmu tak, ako je označený v čl. III. bod 1. tejto nájomnej zmluvy, je nájomca oprávnený užívať na účel, ktorý zodpovedá užívaniu v čase uzavretia tejto nájomnej zmluvy.
2. Dohodnutý účel nájmu môže nájomca meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Nájomca prehlasuje, že predmet nájmu zodpovedá dohodnutému účelu, nevyhradzuje si osobitné vlastnosti predmetu nájmu, predmet nájmu je mu známy.

Článok V. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.02.2022 do nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetu nájmu nájomcom, t.j. dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva nájomcu k nehnuteľnostiam označeným v čl. II bod 1 tejto nájomnej zmluvy, na základe kúpnej zmluvy, ktorú prenajímateľ s nájomcom za týmto účelom uzatvorila.

Článok VI. Výška a splatnosť nájmu

1. Zmluvné strany dohodli na nájomnom za užívanie celého predmetu nájmu vo výške **1.- €/mesačne** (slovom: jeden EURO).

2. Nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi aj platbu za dodané služby spojené s užívaním predmetu nájmu (čl. III bod 2.) na základe prenajímateľom vystavenej faktúry podľa skutočnej spotreby a odberu dodávaných služieb, prílohou faktúry bude aj vyúčtovanie od tretej osoby, prostredníctvom ktorej prenajímateľ zabezpečí dodanie služieb. Nájomca je povinný uhradiť platbu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa vyúčtovania prenajímateľa aj po skončení tejto nájomnej zmluvy, na základe predloženej faktúry ak sa vyúčtovanie bude týkať dodávky služieb za obdobie, v ktorom nájomca predmet nájmu na základe tejto nájomnej zmluvy užíval.
3. Nájomca sa zaväzuje hradiť dohodnuté mesačné nájomné vo výške 1.- € vždy do 20.-tého kalendárneho dňa v mesiaci v prospech bežného účtu prenajímateľa, IBAN SK85 8420 0000 0001 7700 3530. Cena nájmu sa považuje za uhradenú pripísaním na účet prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že dôvodom na zmenu výšky nájomného bude pohyb cien na trhu. Ak nedôjde k dohode o zmene výšky nájomného podľa prvej vety, platí výška nájomného dohodnutá v predchádzajúcom kalendárnom roku.
5. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania sumy nájomného v prospech bežného účtu prenajímateľa. Ak sa dostane nájomca s úhradou nájomného do omeškania, prenajímateľ má právo uplatniť si voči nemu úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania z neuhradenej časti nájomného. Úroky prenajímateľ je oprávnený uplatniť písomnou výzvou a nájomca je povinný zaplatiť v lehote do 10-tich dní do doručení písomnej výzvy na úhradu úrokov z omeškania.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto nájomnej zmluvy môže pred uplynutím doby, na ktorú je táto nájomná zmluva uzatvorená skončiť:
 - a) vzájomnou písomnou dohodou, pričom nájom sa končí dňom uvedeným v tejto dohode ako deň skončenia nájmu
 - b) jednostrannou písomnou výpoveďou prenajímateľa najmä ak:
 - nájomca napriek výzve nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného,
 - nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
 - nájomca využíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
 - nájomca nereaguje na písomnosti prenajímateľa
 - c) jednostrannou písomnou výpoveďou nájomcu najmä ak:
 - nesúhlasí so zvýšením nájomného a nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného
2. Výpovedná lehota pre obe zmluvné strany podľa tejto dohody je 6 mesiacov a začína plynúť od 1. (prvého) dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zo zmluvných strán. Okrem uvedených výpovedných dôvodov obe zmluvné strany sú oprávnené vypovedať nájomnú zmluvu i z iných dôvodov, pre ktoré nie je záujem na ďalšom nájme predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ je oprávnený okamžite zrušiť nájomnú zmluvu v prípade, že nájomca nezaplatí cenu nájmu po uplynutí 45 dní od dohodnutej lehoty pre splatnosť nájmu v bode VI. 1), 2) tejto Zmluvy.

4. Okamžité zrušenie Zmluvy je účinné dňom doručenia Nájomnej zmluvy nájomcovi.
5. Pre platnosť skončenia nájmu podľa písm. a), b), c), zmluvné strany dohodli písomnú formu a v prípade skončenia nájmu podľa písm. b), c) doručenie druhej zmluvnej strane, a to prenajímateľovi na adresu uvedenú v tejto Nájomnej zmluve a nájomcovi na adresu sídla nájomcu alebo na adresu konateľa podľa výpisu z obchodného registra (správnosť adresy konateľa postačí overiť výpisom z obchodného registra vedeného na internete).

Článok VIII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a k účelu stanoveného touto nájomnou zmluvou a v súlade s obvyklým užívaním po celú dobu trvania zmluvného vzťahu.
2. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú na predmete nájmu po dobu trvania nájmu, a to i za škodu spôsobenú tretími osobami.
3. Nájomca je povinný prenajímateľovi umožniť kontrolu dodržiavania podmienok tejto nájomnej zmluvy a na požiadanie prenajímateľa umožniť mu vstup do predmetu nájmu.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

1. Táto nájomná zmluva o nájme nadobúda platnosť dňom podpísania nájomnej zmluvy oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom po zverejnení.
2. Vzťahy medzi zmluvnými stranami touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.
3. Všetky písomnosti zasielané podľa tejto zmluvy alebo v súvislosti s plnením tejto zmluvy budú vyhotovené písomne v slovenskom jazyku a budú doručené osobne alebo prostredníctvom poštovej prepravy, či obdobnej služby.
4. Všetky písomnosti budú zasielané na nasledujúce adresy, ak neustanoví zmluva výslovne inak.

Nájomca:

Obec balog nad Ipľom

Sídlo: Hlavná 75, 911 11 Balog nad Ipľom

Telefón/email: +421 47 4885117, obec@balognadiplom.sk

Prenajímateľ:

F.A.A.C. Consulting, s.r.o

Sídlo: Na Malý Diel 24, 010 01 Žilina

Telefón/email: +421 908 922339, jaroslav.durman@gmail.com

5. V skutočnostiach v súvislosti s plnením tejto zmluvy, ktoré neznesú odklad sa zmluvné strany budú informovať prostredníctvom e-mailu a v naliehavých prípadoch telefonicky. Pre tieto účely uvádzajú zmluvné strany nasledovné spojenie:

Nájomca:

Obec Balog nad Ipľom

Telefón/email: +421 47 4885117, obec@balognadiplom.sk

Prenajímateľ:

F.A.A.C. Consulting, s.r.o

Telefón/email: +421 0908 922339, jaroslav.durman@gmail.com

6. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu navzájom sa informovať o zmene adresy pre doručovanie písomností podľa tejto Zmluvy, ako aj ostatných spojeniach uvedených v tomto ustanovení, pričom zmena týchto údajov je voči druhej strane účinná okamihom doručenia príslušného oznámenia ak nie je v oznámení uvedený dátum neskorší.
7. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami, ktoré budú podpísané oboma zmluvnými stranami.
8. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory vzniknuté z tejto zmluvy vždy najprv vzájomným rokovaním. Pre rozhodovanie sporov sú príslušné súdy Slovenskej republiky.
9. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, každý s platnosťou originálu, z ktorých dva obdrží nájomca, dva prenajímateľ.
10. Ak nie je dojednané inak, práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
11. Prílohami tejto Zmluvy a jej neoddeliteľnou súčasťou sú:
výpis z katastra nehnuteľností na predmet nájmu zabezpečený z internetového portálu
12. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto Zmluvu pred jej podpisom prečítali a že Zmluvu uzatvorili po vzájomnom prejednaní podľa ich slobodnej a pravej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne. Zmluvné strany prehlasujú, že ich zmluvná vôľnosť uzatvoriť túto Zmluvu nie je ničím obmedzená.

V Balogu nad Ipľom dňa: 28.01.2022



F.A.A.C. Consulting, s.r.o.
zast. Ing. Jaroslav Durman, konateľ
prenajímateľ



Obec Balog nad Ipľom
zast. Ing. Peter Bálint, starosta
nájomca