

NÁJOMNÁ ZMLUVA

(ďalej aj ako „Zmluva“)

uzavretá v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

(ďalej aj ako „Zákon“)

Číslo zmluvy: xx/xxx

ZMLUVNÉ STRANY:

Prenajímateľ: **DYNAMIK REAL 2, s.r.o.**
Štatutárny orgán: Ing. Vladimír Víkor, konateľ
Sídlo: Štúrova 22, 949 01 Nitra
IČO: 36 635 995
IČ DPH: SK2021982215
Zápis: OR Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka č. 41236/N
Banka: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK86 0200 0000 0037 2601 2354
(ďalej aj ako „Prenajímateľ“)

Nájomca: **Mesto Nitra**
Zastúpený: Marek Hattas, primátor
Sídlo: Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra
IČO: 00 308 307
DIČ: 2021102853
IČ DPH: SK2021102853
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK04 0900 0000 0050 2800 1139
(ďalej aj ako „Nájomca“)

Správca: **Službyt Nitra, s.r.o.**
Štatutárny orgán: Ing. Pavol Bielik, konateľ
Sídlo: Janka Kráľa 122, 949 01 Nitra
IČO: 31 447 929
IČ DPH: SK2020406388
Banka: xxx
IBAN: xxx
(ďalej aj ako „Správca“)

(Prenajímateľ, Nájomca a Správca ďalej spolu tiež aj ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivito aj ako „zmluvná strana“)

1. PREDMET ZMLUVY

- 1.1.** Predmetom tejto Zmluvy je:
- záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcovi na dočasné užívanie Predmet nájmu (bod 2.1. Zmluvy) a
 - záväzok Nájomcu prevziať Predmet nájmu (bod 2.1. Zmluvy) na dočasné užívanie a platiť za užívanie Predmetu nájmu (bod 2.1. Zmluvy) Prenajímateľovi dohodnuté nájomné podľa tejto Zmluvy.
- S užívaním Predmetu nájmu (bod 2.1. Zmluvy) je spojené aj užívanie 249 parkovacích státí.
- 1.2.** Služby spojené s užívaním Predmetu nájmu (bod 2.1. Zmluvy):
Za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu (bod 2.1. Zmluvy) sa považuje najmä dodávka nasledovných energií: dodávka tepla a teplej vody, vodné – stočné, dodávka elektrickej energie.

Zmluvné strany sa dohodli, že služby spojené s užívaním Predmetu nájmu (bod 2.1. Zmluvy) budú zabezpečené prostredníctvom Správcu, na ktorého sa vykoná prepis u jednotlivých dodávateľov energií po podpise tejto Zmluvy a pripojení všetkých energií.

2. PREDMET NÁJMU

2.1. **Predmetnom nájmu** sú nehnuteľnosti, ktoré budú postavené v katastrálnom území Nitra, v meste Nitra, na ulici Tehelná, na nižšie uvedených pozemkoch vo vlastníctve Nájomcu, podľa nasledujúcich dokumentov:

- Územné rozhodnutie o umiestnení stavby a využití územia č. SP o 35/2020-008-Ing.Tr. zo dňa 21.01.2021 vydané Obcou Dolné Lefantovce, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 22.02.2021;
- Stavebné povolenie na stavbu „BD Tehelná“ – k.ú. Nitra, ulica Tehelná - č. SP o 17/2021-008-Ing.Tr. zo dňa 17.08.2021, vydané Obcou Dolné Lefantovce, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 20.09.2021, vrátane opravy zrejmej chyby č. SP o 17/2021-010-Ing.Tr zo dňa 01.02.2022 a ktorého platnosť bola predĺžená do 20.09.2027;
- Stavebné povolenie na stavbu „BD Tehelná“ – k.ú. Nitra, ulica Tehelná - č. OD-9813/2021-006-Ing.Dá zo dňa 23.08.2021, vydané Mestom Nitra, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 28.09.2021 a ktorého platnosť bola predĺžená do 28.09.2027;
- Rozhodnutie Okresného úradu Nitra, odbor starostlivosti o životné prostredie o povolení na uskutočnenie vodnej stavby a na osobitné užívanie vôd č. OU-NR-OSZP3-2021/026107-005 zo dňa 10.09.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 13.10.2021 a ktorého platnosť bola predĺžená do 13.10.2027;
- architektonická štúdia s návrhom urbanistického riešenia;
- projektová dokumentácia v rozsahu pre územné rozhodnutie, pre stavebné povolenie a pre realizáciu stavby, ktorú vypracovala Architektonická kancelária Csanda – Piterka, s.r.o., Riečna 2, 949 01 Nitra, architekt Ing. Marián Piterka, č. 2016-072-07, dátum: 11/2020, pričom na základe týchto dokumentov bude zrealizovaný Predmet nájmu v rozsahu:

Bytový dom A, B, C, D, E, F, G, H:				
Stavebný objekt	Názov stavebného objektu	Umiestnenie na parcele č. (okres: Nitra, obec: Nitra, k.ú.: Nitra, LV č. 3681)		
		p.č.	výmera	druh pozemku
SO 301	Bytový dom A	4753/1	7863 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/2	334 m ²	ostatná plocha
		4753/3	291 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/4	370 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
SO 302	Bytový dom B	4753/1	7863 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4754/1	490 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4754/2	736 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
SO 303	Bytový dom C	4753/1	7863 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4756	479 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
SO 304	Bytový dom D	4753/1	7863 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/5	545 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/6	1154 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
SO 305	Bytový dom E	4753/1	7863 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/10	6213 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
SO 306	Bytový dom F	4753/6	1154 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/10	6213 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
SO 307	Bytový dom G	4753/10	6213 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
SO 308	Bytový dom H	4753/7	664 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/10	6213 m ²	zastavaná plocha a nádvorie

(na účely tejto Zmluvy sú bytové domy:

- Bytový dom A, Bytový dom B, Bytový dom C, Bytový dom D, Bytový dom E, Bytový dom F, Bytový dom G, Bytový dom H, spoločne označované aj ako „**Bytové domy**“ a samostatne aj ako „**Bytový dom**“)

Popis Bytov (pojem definovaný v bode 4.1. Zmluvy) vrátane ich vybavenia a zariadenia je uvedený v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy.

Technická vybavenosť k Bytovému domu A, B, C, D, E, F, G, H:				
Stavebný objekt	Názov stavebného objektu	Umiestnenie na parcele č. (okres: Nitra, obec: Nitra, k.ú.: Nitra, LV č. 3681)		
		p.č.	výmera	druh pozemku
SO 204	Areálové spevnené plochy	4753/1	7863 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/2	334 m ²	ostatná plocha
		4753/3	291 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/4	370 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/5	545 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/6	1154 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/7	664 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/9	150 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/10	6213 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4754/1	490 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4754/2	736 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4756	479 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4781/1	1821 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4821/67	1628 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		SO 205	Verejné osvetlenie	4753/1
4753/2	334 m ²			ostatná plocha
4753/4	370 m ²			zastavaná plocha a nádvorie
4753/6	1154 m ²			zastavaná plocha a nádvorie
4753/9	150 m ²			zastavaná plocha a nádvorie
4753/10	6213 m ²			zastavaná plocha a nádvorie
4754/1	490 m ²			zastavaná plocha a nádvorie
4781/1	1821 m ²			zastavaná plocha a nádvorie
SO 206	Oplotenie areálu, malá architektúra	4753/1	7863 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/2	334 m ²	ostatná plocha
		4753/3	291 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/4	370 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/5	545 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/6	1154 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/7	664 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/9	150 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/10	6213 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4754/1	490 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4754/2	736 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4756	479 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
SO 207	Sadové úpravy - Časť 1:	4753/1	7863 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/2	334 m ²	ostatná plocha
		4753/3	291 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/4	370 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/5	545 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/6	1154 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/7	664 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/9	150 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/10	6213 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4754/1	490 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4754/2	736 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4756	479 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
SO 001	Vodovod – rozšírenie verejného vodovodu	4753/1	7863 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/2	334 m ²	ostatná plocha
		4753/4	370 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/5	545 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/6	1154 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/9	150 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/10	6213 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4781/1	1821 m ²	zastavaná plocha a nádvorie

SO 002	Splašková kanalizácia – rozšírenie verejného rozvodu	4753/1	7863 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/2	334 m ²	ostatná plocha
		4753/4	370 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/5	545 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/6	1154 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/9	150 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/10	6213 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4781/1	1821 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
SO 101 (pre stavby A,B,C,D,E, F,G,H)	Vodovodná prípojka	4753/1	7863 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/2	334 m ²	ostatná plocha
		4753/4	370 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/5	545 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/6	1154 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/9	150 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/10	6213 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4781/1	1821 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
SO 101.PN	Vodovodná prípojka pre požiaru nádrž	4753/1	7863 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/2	334 m ²	ostatná plocha
		4753/4	370 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/5	545 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/6	1154 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/9	150 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/10	6213 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4781/1	1821 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
SO 102 (pre stavby A,B,C,D,E, F,G,H)	Kanalizačná prípojka splašková	4753/1	7863 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/2	334 m ²	ostatná plocha
		4753/4	370 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/5	545 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/6	1154 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/9	150 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/10	6213 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4781/1	1821 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
SO 103 (pre stavby A,B,C,D,E, F,G,H)	Kanalizačná prípojka dažďová	4753/1	7863 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/2	334 m ²	ostatná plocha
		4753/4	370 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/5	545 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/6	1154 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/9	150 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/10	6213 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4781/1	1821 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
SO 201	Príprava územia (HTÚ)	4753/1	7863 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/2	334 m ²	ostatná plocha
		4753/3	291 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/4	370 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/5	545 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/6	1154 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/7	664 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/9	150 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/10	6213 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4754/1	490 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4754/2	736 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4756	479 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
SO 202	Areálová dažďová kanalizácia, retenčná nádrž, požiaru nádrž	4753/1	7863 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/2	334 m ²	ostatná plocha
		4753/4	370 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/5	545 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/6	1154 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/9	150 m ²	zastavaná plocha a nádvorie

		4753/10	6213 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4781/1	1821 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
SO 203	Dažďová kanalizácia cez ORL	4753/1	7863 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/2	334 m ²	ostatná plocha
		4753/4	370 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/5	545 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/6	1154 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/9	150 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4753/10	6213 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
		4781/1	1821 m ²	zastavaná plocha a nádvorie

(ďalej len ako „**Predmet nájmu**“)

Spolu s Predmetom nájmu je Nájomca oprávnený užívať 249 parkovacích státi, ktoré sú zakreslené v projektovej dokumentácii uvedenej v bode 2.1 písm. f) tejto Zmluvy (ďalej aj ako „**parkovacie státi**“).

3. DOBA NÁJMU A ÚČEL NÁJMU

3.1. Doba nájmu:

Zmluvné strany sa dohodli na dobe nájmu v trvaní na dobu určitú, a to:

- odo dňa nasledujúceho po dni právoplatnosti všetkých kolaudačných rozhodnutí vydaných na Predmet nájmu (ďalej aj ako „**deň vzniku nájomného vzťahu**“),
- do dňa, ktorý predchádza dňu povolenia vkladu vlastníckeho práva k Predmetu nájmu alebo časti Predmetu nájmu, ak sa Predmet nájmu bude predávať po častiach, do katastra nehnuteľností v prospech Nájomcu.

V prípade prevodu časti Predmetu nájmu na Nájomcu, zaniká nájom iba v časti Predmetu nájmu, ktorá bola prevedená na Nájomcu. Zmluvné strany bezodkladne po prevode časti Predmetu nájmu do vlastníctva Nájomcu uzatvoria **dodatok k tejto Zmluve**, skonštatujú zúženie rozsahu Predmetu nájmu o časti Predmetu nájmu prevedené do vlastníctva Nájomcu a uvedú príslušnú výšku mesačného nájomného, ktorú bude platiť Nájomca Prenajímateľovi odo dňa prevodu časti Predmetu nájmu do vlastníctva Nájomcu. Novú výšku mesačného nájomného zmluvné strany vypočítajú tak, že od aktuálnej výšky mesačného nájomného odpočítajú sumu rovnajúcu sa násobku nájomného za 1m² podlahovej plochy Bytu a počtu m² podlahovej plochy Bytov, ktoré boli prevedené do vlastníctva Nájomcu.

3.2. Účel nájmu:

Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu na účel vyplývajúci z kolaudačných rozhodnutí vydaných na Predmet nájmu.

4. ODOVZDANIE PREDMETU NÁJMU A PODNÁJOM

4.1. Stav bytov v Bytových domoch (ďalej aj ako „Byty“ alebo jednotlivo ako „Byt“) bude popísaný v Protokoloch o odovzdaní a prevzatí jednotlivých Bytov (ďalej aj ako „**Preberacie protokoly**“) Preberacie protokoly budú tvoriť oddeliteľnú Prílohu č. 2 tejto Zmluvy. Súčasťou Preberacích protokolov bude aj fotodokumentácia jednotlivých Bytov.

4.2. Prenajímateľ odovzdá Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie podľa účelu dohodnutého v tejto Zmluve a v tomto stave ho na vlastné náklady bude udržiavať. Stav Bytu a vady, ktoré nesmú brániť riadnemu užívaniu Bytu, budú uvedené v Preberacích protokoloch, ktoré podpíšu zástupcovia Prenajímateľa a Nájomcu najneskôr do 7 dní po právoplatnosti posledného kolaudačného rozhodnutia na Predmet nájmu.

4.3. Vady a odpustenie resp. zníženie Nájomného:

Ak bude mať Byt po kolaudácii Bytových domov vadu, za ktorú zodpovedá Prenajímateľ a súčasne táto vada bude brániť užívaniu alebo bude obmedzovať užívanie príslušného Bytu, Nájomca má nároky vyplývajúce z ust. § 673 - 675 Občianskeho zákonníka odo dňa preukázateľného doručenia písomného oznámenia vady Prenajímateľovi (napr. vada bola uvedená v písomnom preberacom protokole na Bytové domy resp. Byty podľa bodu 4.1 tejto Zmluvy), až do dňa preukázateľného odstránenia vady Prenajímateľom. Prenajímateľ je povinný vadu Bytov odstrániť. Na záruku za vady Bytov sa v plnom rozsahu uplatní záruka a postup

dohodnutý v bode 10.2. riadnej kúpnej zmluvy, ktorej znenie tvorí Prílohu 6 Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, ktorú Prenajímateľ ako budúci predávajúci a Nájomca ako budúci kupujúci uzavierajú spolu s touto Zmluvou.

4.4. Podnájom:

Prenajímateľ týmto zároveň udeľuje súhlas Nájomcovi, dať Predmet nájmu – Byty a parkovacie státi do podnájmu tretím osobám počas doby nájmu. Prenajímateľ vyhlasuje, že určenie výšky podnájomného, ktoré budú platiť tretie osoby Nájomcovi za užívanie jednotlivých bytov v Predmete nájmu, je vo výhradnej diskrecii Nájomcu a výška podnájomného nebude mať žiaden vplyv na výšku Nájomného dohodnutú v tejto Zmluve.

5. NÁJOMNÉ A DOHODNUTÉ PLATBY

5.1. Závazok Nájomcu platiť platby:

Nájomca sa zaväzuje prevziať Predmet nájmu do užívania a platiť počas doby nájmu podľa tejto Zmluvy:

- a) za užívanie Predmetu nájmu dohodnuté nájomné, ktoré bude platiť Prenajímateľovi;
- b) poplatok za energie spojené s užívaním Predmetu nájmu (ďalej aj ako „**Poplatok za energie**“) v súlade s bodom 5.4. Zmluvy;
- c) poplatok do fondu prevádzky, údržby a opráv a poplatok Správcovi v zmysle bodu 5.5. Zmluvy.

5.2. Nájomné:

Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca zaplatí Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu - 220 Bytov – nájomné v sume 79 804,23 EUR (slovom sedemdesiatdeväťtisícosemstoštyri eur a dvadsaťtri centov) bez DPH mesačne. Nájomné je oslobodené od DPH. Nájomné bolo stanovené výpočtom maximálneho nájomného za m² podlahovej plochy Bytov podľa Vyhlášky MD SR č. 281/2024 Z.z., čo pri cene 7,086 EUR za 1 m² a celkovej podlahovej plochy 220 Bytov 11 262,24 m² predstavuje sumu podľa predchádzajúcej vety. V prípade postupného prevodu vlastníckeho práva k jednotlivým Bytom do vlastníctva Nájomcu bude nájomné alikvotne znížené vzhľadom na rozsah podlahovej plochy Bytov, ktoré boli prevedené do vlastníctva Nájomcu (viď bod 3.1 Zmluvy).

Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie spoločných priestorov a parkovacích státí a ostatných častí Predmetu nájmu s výnimkou Bytov nie je dohodnutá odplata, pretože užívanie týchto častí Predmetu nájmu je dohodnuté ako súčasť užívacieho práva k Bytom.

Nájomné bude hradené mesačne na základe faktúry Prenajímateľa vystavenej voči Nájomcovi so splatnosťou 15 dní od doručenia faktúry. Prenajímateľ vystaví faktúru na úhradu mesačného nájomného najneskôr do 5. dňa kalendárneho mesiaca, na ktorý sa nájomné vzťahuje.

5.3. Indexácia nájomného:

Nájomné sa každoročne automaticky od 1. januára každý kalendárny rok zvýši o mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien publikovaným Štatistickým úradom SR; ak toto číslo bude záporné alebo nula, potom sa nájomné neindexuje. Prvé zvýšenie bude vykonané od 01.01. roku, ktorý nasleduje po roku, v ktorom vznikol nájomný vzťah (*príklad nájomný vzťah vznikne v roku 2028, preto prvá indexácia nastane k 01.01.2029*). Ak k 01.01. príslušného roku nebude miera inflácie ešte publikovaná, potom Prenajímateľ vyfakturuje zvýšenie nájomného v prvej faktúre vystavenej po publikácii príslušnej miery inflácie za mesiace, za ktoré nebolo fakturované zvýšené nájomné a od publikácie miery inflácie už bude Prenajímateľ fakturovať zvýšené nájomné.

5.4. Poplatok za energie (bod 1.2. Zmluvy):

Zmluvné strany sa dohodli, že bezodkladne po vzniku nájomného vzťahu podľa Zmluvy zabezpečia Prenajímateľ a Správca prepis energií uvedených v bode 1.2. Zmluvy z Prenajímateľa na Správcu.

Zmluvné strany sa dohodli, že Poplatok za energie bude Nájomca platiť:

- a) Prenajímateľovi do momentu prepisu príslušnej energie na Správcu;
- b) Správcovi od momentu prepisu príslušnej energie z Prenajímateľa na Správcu, ak sa Nájomca so Správcom nedohodnú inak;

príčom odpočet stavu meračov bude urobený ku dňu prepisu príslušnej energie na Správcu.

Po prepise energií (bod 1.2. Zmluvy) na Správcu bude spotrebu jednotlivých energií uhrádzať dodávateľom príslušnej energie Správca t.j. pre prípad pochybností platí, že od momentu prepisu

energií (bod 1.2. Zmluvy) na Správca, nemá Prenajímateľ povinnosť platiť tieto energie, nakoľko ich dodávka bude zabezpečená prostredníctvom Správcu.

Prenajímateľ, resp. Správca je oprávnený jednostranne upraviť (zvýšiť) Poplatok za energie v prípade, ak dôjde k zvýšeniu cien týchto úhrad (vstupov) ich dodávateľmi a to maximálne na úroveň zvýšenej ceny dodávateľov energií. Prenajímateľ, resp. Správca zašle Nájomcovi písomné oznámenie o novej výške Poplatku za energie a Nájomca sa zaväzuje uhrádzať tieto platby v jeho novej výške uvedenej v písomnom oznámení Prenajímateľa, resp. Správcu počnúc prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo toto oznámenie doručené Nájomcovi.

Vyúčtovanie Poplatku za energie podľa skutočných nákladov spojených s užívaním Predmetu nájmu bude vykonané ku dňu 31. mája za predchádzajúci rok a/alebo ku dňu uskutočnenia prepisu príslušnej energie z Prenajímateľa na Správca u jednotlivých dodávateľov energií. Rozdiel medzi hodnotou preddavku úhrad spojených s užívaním Predmetu nájmu a skutočnými nákladmi za dodávku služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu bude ako nedoplatok Nájomcovi vyúčtovaný, prípadne vrátený ako preplatok (na základe dobropisu vystaveného Prenajímateľom Nájomcovi) do 15 dní od doručenia vyúčtovania Nájomcovi, spolu s príslušnými dokladmi preukazujúcimi zaplatené úhrady a skutočné náklady. Nájomca sa zaväzuje vyúčtovaný nedoplatok zaplatiť Prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom Nájomcovi v lehote.

5.5. Preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „Poplatok do fondu“) a poplatok Správcovi:

Zmluvné strany sa dohodli, že ak počas doby nájmu vznikne zákonná povinnosť uhrádzať Poplatok do fondu, úhrady Poplatku do fondu budú počas doby nájmu hradené Nájomcom Správcovi podľa podmienok, na ktorých sa Nájomca a Správca dohodnú. Prenajímateľ nemá žiadnu povinnosť platiť Poplatok do fondu.

Pre vylúčenie pochybností zmluvné strany uvádzajú, že Poplatok do fondu sa v zákone č. 182/1993 Z. z. označuje ako preddavok, ale nejde o preddavok, ktorý sa vyúčtováva. V súlade s § 10 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. prevodom alebo prechodom vlastníctva Bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník Bytu alebo nebytového priestoru v dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od spoločenstva alebo správcu.

V prípade, ak bude Správca požadovať akýkoľvek iný poplatok, hradí tento poplatok vždy Nájomca podľa podmienok, na ktorých sa Nájomca a Správca dohodnú.

5.6. Všetky náklady spojené s prevádzkou Bytového domu, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza, platí Nájomca.

6. PLATOBNÉ PODMIENKY

6.1. Nájomca je povinný zaplatiť nájomné a ostatné platby vždy v lehote splatnosti uvedenej v čl. 5. Zmluvy. Platba sa považuje za uhradenú v deň jej pripísania na účet Prenajímateľa resp. Správcu. Nájomca je povinný zaplatiť nájomné a ostatné platby vždy v lehote splatnosti uvedenej v tomto článku Zmluvy. Platba sa považuje za uhradenú v deň jej pripísania na účet Prenajímateľa alebo Správcu a to podľa toho, kto je oprávnený platbu prijať v zmysle Zmluvy.

6.2. Ak Nájomca neuhradí nájomné v dohodnutej výške alebo v lehote splatnosti podľa tejto Zmluvy, má Prenajímateľ voči Nájomcovi nárok na úrok z omeškania vo výške podľa nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka.

6.3. V prípade, že zmluvné strany zmenia počas platnosti a účinnosti tejto Zmluvy číslo účtu uvedené v tejto Zmluve, sú povinné túto skutočnosť písomne oznámiť ostatným zmluvným stranám a zmluvné strany sa zaväzujú od tohto oznámenia uhrádzať platby podľa tejto Zmluvy na nové číslo účtu zmluvnej strany, ktoré bude táto zmluvná strana súčasne uvádzať vo svojich faktúrach.

7. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

7.1. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na kontrolu stavu Predmetu nájmu, napr. z dôvodu kontroly ŠFRB alebo kontroly Ministerstva dopravy Slovenskej republiky, ktorá sa bude konať po

vzájomnej dohode zmluvných strán. Presný termín kontroly Prenajímateľ písomne (stačí emailom) oznámi Nájomcovi a súčasne Správcovi minimálne 3 pracovné dni vopred. Ak Nájomca v takto určený termín neumožní vstup do Predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté v súvislosti s neumožnením kontroly Predmetu nájmu zo strany Nájomcu.

- 7.2. Prenajímateľ nesie zodpovednosť za majetok patriaci Nájomcovi alebo tretím osobám nachádzajúci sa v Predmete nájmu, ak na ňom spôsobil škodu svojím konaním alebo pričinením.
- 7.3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú Nájomcovi vlámaním sa do Predmetu nájmu, ani pôsobením vody, ohňa, dymu, vlhkosti a infekcie, za predpokladu, že škody neboli spôsobené vadami Predmetu nájmu alebo porušením povinnosti Prenajímateľa.

8. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 8.1. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny v Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Ak by boli vykonané akékoľvek úpravy v Predmete nájmu bez súhlasu Prenajímateľa, je Nájomca povinný uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu.
- 8.2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v Predmete nájmu drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou Predmetu nájmu v zmysle § 5 a nasl. nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., a to do dohodnutej výšky 100,-€ za každú jednotlivú opravu – pre spotrebné predmety (napr. žiarovky). Právo Nájomcu reklamovať vady, na ktoré sa vzťahuje záruka za vady Prenajímateľa podľa bodu 4.3 Zmluvy, týmto nie je dotknutá.
- 8.3. Nájomca plne zodpovedá za škody na Predmete nájmu, ktoré spôsobil sám alebo ktoré spôsobil podnájomca alebo tí, ktorí s ním bývajú.
- 8.4. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu tých opráv v Predmete nájmu, ktoré má znášať Prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikne Prenajímateľovi.
- 8.5. Nájomca je po oznámení Prenajímateľa o vzniku havárie v objekte povinný umožniť Prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (vody, elektrickej energie, kúrenia, atď.).
- 8.6. Závady, ktoré sa vyskytnú počas užívania Predmetu nájmu a budú preukázateľne zapríčinené Nájomcom, je povinný Nájomca odstrániť na vlastné náklady. Na vady alebo poškodenie Predmetu nájmu, za ktoré zodpovedá Prenajímateľ sa uplatní bod 4.3. Zmluvy.
- 8.7. V prípade skončenia nájmu iným spôsobom ako v bode 3.1. Zmluvy Nájomca odovzdá Predmet nájmu v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na trvanie (pod)nájomných vzťahov tretích osôb k Bytom založených podnájomnými zmluvami a s prihliadnutím na bežné opotrebenie a s odstránením všetkých škôd spôsobených Nájomcom a/alebo podnájomcami najneskôr do 15.00 hod. posledného dňa trvania nájomného vzťahu v zmysle tejto Zmluvy v spojení s bodom 10.2. Zmluvy. V prípade ak Predmet nájmu bude poškodený Nájomcom alebo užívateľom a toto poškodenie nebolo odstránené ani po výzve Prenajímateľa v dodatočnej lehote najmenej 5 dní, Prenajímateľ toto poškodenie odstráni na vlastné náklady a Nájomca sa primerane a účelne vynaložené náklady na opravy zaväzuje zaplatiť na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre.
- 8.8. Nájomca sa zaväzuje, že bude v Predmete nájmu udržiavať čistotu a zodpovedať za konanie a správanie sa svojich podnájomcov. Po skončení nájmu iným spôsobom ako v bode 3.1. Zmluvy odovzdá Predmet nájmu v čistom stave.
- 8.9. Nájomca si prípadné upratovanie Predmetu nájmu zabezpečí sám a na vlastné náklady.
- 8.10. Nájomca je povinný dodržiavať práva a povinnosti pre neho vyplývajúce z domového poriadku a požiarneho poriadku bytového domu, ak takéto dokumenty sú prijaté.

- 8.11.** Nájomca sa zaväzuje dodržiavať bezpečnostné, požiarne a iné všeobecne záväzné právne predpisy, ak sa aplikujú ako aj pravidlá vyplývajúce z manuálu užívania Predmetu nájmu, ktoré vypracúva a aktualizuje Prenajímateľ, následne ich oznamuje Správcovi a Nájomcovi, pričom zabezpečuje ich vyvesenie pre užívateľov Bytov v spoločných priestoroch Bytového domu. Správca môže vypracovať a vyvesiť domový poriadok pre užívateľov bytov v spoločných priestoroch Bytového domu.
- 8.12.** Prenajímateľ zabezpečí na žiadosť a náklady Nájomcu počas doby nájmu všetky pravidelne sa opakujúce revízie, kontroly, servisy, odborné prehliadky a odborné skúšky (najmä revízie svetlíka, električky (núdzové osvetlenie a rozvádzače silnoprúd spoločné priestory), hasiacich prístrojov a požiarnych dverí a servis a revízie výťahu) v súlade s príslušnými platnými predpismi, ak ich nezabezpečí Správca.
Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej dohodli, že Nájomca zaplatí priamo dodávateľovi služby pripojovací poplatok za 228 elektromerov (t.j. 220 elektromerov pre Byty a 8 elektromerov pre spoločné priestory) vo výške podľa zmluvy o pripojení s dodávateľom elektrickej energie; v prípade, ak tento pripojovací poplatok zaplatí Prenajímateľ, Nájomca ho Prenajímateľovi preplatí na základe faktúry Prenajímateľa, ktorá bude vystavená najneskôr do 15 dní od jeho zaplataenia so splatnosťou 15 dní od jej doručenia.
- 8.13.** Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní prenajatých priestorov a priestorov všeobecne, spojené s vykonávaním opráv, úprav, výstavby za účelom odstraňovania väd a nedorobkov Predmetu nájmu. V prípade, ak obmedzenia podľa predchádzajúcej vety budú mať vplyv na užívanie Bytov má Nájomca nárok na zľavu alebo odpustenie nájomného, pričom sa primerane použije ustanovenie bodu 4.3. Zmluvy. V prípade poskytnutia Predmetu nájmu Nájomcom do podnájmu tretím osobám, je Nájomca povinný túto povinnosť preniesť do svojich podnájomných zmlúv.
- 8.14.** Zmluvná strana je povinná bezodkladne oznámiť ostatným zmluvným stranám všetky zmeny názvu, sídla, bankového spojenia, čísla účtu, štatutárneho zástupcu a iné, ktoré sú vo vzťahu k ostatným zmluvným stranám a k tejto Zmluve potrebné, v opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku toho vznikne príslušnej zmluvnej strane.
- 8.15.** Poistenie bytového domu si zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady.

9. DORUČOVANIE PÍ SOMNOSTÍ

- 9.1.** Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti sa budú doručovať nasledovným spôsobom:
- a) osobne, alebo
 - b) prostredníctvom pošty ako doporučená zásielka.
- 9.2.** Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že písomnosť sa považuje za doručенú aj v prípade:
- a) ak zmluvná strana odmietne písomnosť prevziať - písomnosť sa považuje za doručенú týmto dňom,
 - b) ak sa písomnosť nepodarí doručiť z dôvodu (napr. neprevzatia zásielky v odbernej lehote, adresát nebol zastihnutý, adresát neznámy alebo iného údaju pošty vyznačeného na zásielke) - písomnosť sa považuje za doručенú dňom vrátenia zásielky jej odosielateľovi.

10. SKONČENIE NÁJOMNÉHO VZŤAHU

- 10.1.** Nájomný vzťah založený touto Zmluvou sa skončí:
- a) zmenou vlastníckeho práva k Predmetu nájmu alebo časti Predmetu nájmu z Prenajímateľa na Nájomcu podľa bodu 3.1 Zmluvy;
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v takejto dohode.
V prípade, ak Budúci predávajúci predá Predmet nájmu tretej osobe podľa bodu 6.10 BKZ, táto tretia osoba vstupuje do všetkých práv a povinností Prenajímateľa podľa Zmluvy a nadobúda postavenie Prenajímateľa v súlade s § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
- 10.2.** V prípade skončenia nájmu podľa 10.1. písm. b) Zmluvy je Nájomca povinný na vlastné náklady vypratať Predmet nájmu a ten odovzdať Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu s prihladnutím na trvanie (pod)nájomných vzťahov tretích osôb k Bytom založených

podnájomnými zmluvami a s odstránením všetkých škôd spôsobených Nájomcom a/alebo podnájomcami, a to najneskôr do 15.00 hod. posledného dňa trvania nájomného vzťahu v zmysle tejto Zmluvy v súlade s bodom 8.8. Zmluvy, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

10.3. Ak Nájomca Predmet nájmu nevypracuje alebo neodovzdá Prenajímateľovi ani v lehote 10 kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu, je Prenajímateľ oprávnený zadržať hnutelné veci Nájomcu nachádzajúce sa v Predmete nájmu, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie.

10.4. Osobitné dojednania medzi Nájomcom a Správcom k tejto Zmluve:

Nájomca a Správca sa dohodli, že po podpise tejto Zmluvy uzatvoria:

1. osobitnú mandátnu zmluvu o správe Bytových domov (vrátane areálu), ktorá bude účinná v rovnakom období ako táto Zmluva podľa jej bodu 3.1., t. j. od skolaudovania do povolenia vkladu

2. dodatok k mandátnej zmluve č. j. 2560/2016/OM v znení neskorších dodatkov, ktorý bude účinný odo dňa povolenia vlastníckeho práva Nájomcu k Predmetu nájmu (resp. jeho časti), ktorým sa do prílohy mandátnej zmluvy doplnia Bytové domy na Tehelnej.

V prípade, že nedôjde k uzatvoreniu osobitnej mandátnej zmluvy ani do dňa vzniku nájomného vzťahu podľa bodu 3.1 tejto Zmluvy a/alebo k uzatvoreniu dodatku k mandátnej zmluve č. j. 2560/2026/OM ani do dňa nadobudnutia vlastníckeho práva Nájomcu ku všetkým Bytovým domom/Bytom, bude mať Správca právo odstúpiť od tejto Zmluvy s tým, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce Správcovi z tejto Zmluvy prechádzajú na Nájomcu.

11. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

11.1. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto Zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne, zrozumiteľne a nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu bez akýchkoľvek výhrad Zmluvu pri plnom vedomí podpisujú.

11.2. Túto Zmluvu je možné meniť len na základe dohody zmluvných strán, a to vo forme písomných, očíslovaných dodatkov k tejto Zmluve podpísaných zmluvnými stranami. Toto ustanovenie neplatí v prípade indexácie Nájomného v súlade s bodom 5.3. Zmluvy alebo zvýšenia Poplatku za energie v súlade s bodom 5.4. Zmluvy.

11.3. Pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak, budú sa vzájomné vzťahy Zmluvných strán, ktoré vznikli na základe tejto Zmluvy a ktoré s ňou súvisia, riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi právneho poriadku SR.

11.4. Akýkoľvek spor vzniknutý z právnych vzťahov, ktoré vyplývajú z tejto Zmluvy, alebo ktoré s ňou súvisia, vrátane všetkých vedľajších právnych vzťahov ako aj právnych vzťahov, ktoré súvisia so zmluvami, ktorých sa týka táto Zmluva, nárokov na náhradu škody, nárokov na vydanie bezdôvodného obohatenia, sporov o platnosť, výklad, zánik tejto Zmluvy, bude na základe dohody Zmluvných strán predložený na rozhodnutie všeobecnému slovenskému súdu v súlade s ustanoveniami zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku.

11.5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom právoplatnosti posledného z kolaudačných rozhodnutí vydaných na Predmet nájmu za podmienky jej predchádzajúceho zverejnenia na zákonom stanovenej webovej lokalite (Centrálny register zmlúv). Zmluvné strany berú na vedomie, že ak by nedošlo k zverejneniu tejto Zmluvy v lehote do 3 mesiacov od jej uzavretia, platí, že k uzavretiu Zmluvy nedošlo zo zákona. Táto Zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

Nájomca súčasne potvrdzuje, že táto Zmluva bola vzatá na vedomie mestským zastupiteľstvom mesta Nitra, a to uznesením č. xxx, ktoré tvorí Prílohu č. 3 zmluvy.

11.6. Zmluvné strany sa dohodli na zákaze postúpenia pohľadávok voči zmluvnej strane vzniknutých z tejto zmluvy tretej osobe v zmysle § 525 ods. 2 Občianskeho zákonníka (zákaz postúpenia).

11.7. Táto Zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach rovnakej právnej sily, z ktorých Nájomca obdrží tri vyhotovenia a ostatné zmluvné strany po jednom vyhotovení.

11.8. Prílohy:

Súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy:

Príloha č. 1: Popis Bytov

Príloha č. 2: Protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu (pre každý Byt samostatne), ktorý sa dodatočne stane prílohou Zmluvy

Príloha č. 3: Uznesenie mestského zastupiteľstva Mesta Nitra č. xxx.

V dňa

V dňa

V dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Správca:

.....
DYNAMIK REAL 2, s.r.o.
Ing. Vladimír Viktor, konateľ

.....
Mesto Nitra
Marek Hattas, primátor

.....
Službyt Nitra, s.r.o.
Ing. Pavol Bielik, konateľ