

Zmluva č. 1/2024
o uzatvorení budúcej Nájomnej zmluvy
uzavretá v zmysle Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb.

Čl. I

Zmluvné strany

1.1 Obec Slovenské Ďarmoty

V zastúpení : Mgr. Denisa Árvayová, MBA starostka obce

IČO: 00319562

Sídlo: 991 07 Slovenské Ďarmoty 99

na strane jednej ako „budúci prenajímateľ“,

1.2 Annamária Kassai

Narodená

Bytom: 9

na strane druhej ako „budúci nájomca“

sa dohodli nasledovne:

Čl. II

Predmet zmluvy

2.1 Špecifikácia predmetu zmluvy:

2.1.1 Budúci prenajímateľ a budúci nájomca sa zaväzujú, že za podmienok uvedených nižšie v tejto zmluve uzatvoria podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v súlade § 12, zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov Nájomnú zmluvu.

2.1.2 Predmetom bude nájom budúceho bytu v **Bytovom dome s.** Slovenské Ďarmoty. Stavebníkom je Obec Slovenské Ďarmoty, stavba postavená na pozemku C-KN 3/1, zapísané na LV č. 208, vlastníkom pozemku Obec Slovenské Ďarmoty, v k.ú. Slovenské Ďarmoty. Stavba: Obecné nájomné byty v obci Slovenské Ďarmoty realizovaná na základe zmlúv podpísaných zo Štátnym fondom rozvoja bývania a Ministertvom dopravy SR.

2.1.3 Popis bytu. Byt pozostáva z :

- prízemie: zádverie, miestnosť na WC, kuchyňa, jedáleň a obývacia časť
- poschodie: izba, izba, kúpeľňa a šatník

Celková podlahová plocha bytu vrátane príslušenstva bez spevnených plôch: 70 m².

Príslušenstvo :

- parkovacie miesto pre osobný automobil
- spevnené plochy

Súčasťou bytu bude jeho vnútorné vybavenie, ktoré tvorí najmä: vodovodné, teplovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne prípojky a k nim príslušné zariadenia, predmety (sanita WC a kúpeľne, elektrické zásuvky a vypínače), podlahová krytina, video vrátnik (zvonček), tepelné čerpadlo, podlahové kúrenie, kuchynská linka, sporák, digestor, poštová schránka. Merače a ističe na inžinierske siete.

2.1.4 O odovzdaní a prevzatí bytu spíšu zmluvné strany protokol až po dokončení stavby a vystavení kolaudačného rozhodnutia stavby.

2.1.5 Súčasne so spísaním protokolu uzatvoria zmluvné strany Nájomnú zmluvu, a to dobu určitú na tri roky, ktorá sa bude predlžovať max. 40 rokov odo dňa podpísania nájomnej zmluvy (podmienka ŠFRB).

2.2 Ustanovenie o nájme.

2.2.1 Zmluvné strany dohodli výšku nájomného za predmet nájmu – predmet zmluvy takto:

- nájomné vo výške : **257 ,- EUR mesačne**,
- obsahuje: základné nájomné (splácanie úveru ŠFRB, fond opráv, poistné a ďalšie výdavky spojené s výstavbou bytov)

Nájomné je splatné najneskôr do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet budúceho prenajímateľa.

2.1.2 Bližšie podmienky nájmu budú upravené v budúcej „Nájomnej zmluve“ vrátane práv a povinností zmluvných strán.

Čl. III

Finančná zábezpeka

3.1 Nájomca

3.1.1 Zloží na účet prenajímateľa, vedený u **OB, a.s. Veľký Krtíš, IBAN: SK25 7500 0000 0040 2973 8787**, fi [redacted] u v celkovej výške **1542,- EUR (6x257,- EUR) do 30.6.2024**, VS [redacted] zmluvy.

3.1.2 Prenajímateľ súhlasí, aby budúci nájomca finančnú zábezpeku splatil aj v mesačných splátkach a to od podpisu zmluvy vždy najneskôr do 25. dňa kalendárneho mesiaca na účet budúceho prenajímateľa, alebo aj v hotovosti do pokladne Obce Slovenské Ďarmoty. Posledná splátka finančnej zábezpeky musí byť dorovnaná do podpisu odovzdaacieho protokolu k bytu. (cca 10/2024).

3.1.3 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak dôjde k ukončeniu tejto zmluvy bez uzatvorenia riadnej nájomnej zmluvy, je budúci prenajímateľ povinný vrátiť budúcemu nájomcovi finančnú zábezpeku vo výške podľa bodu 3.1.1 tejto zmluvy, alebo vo výške skutočne zaplatenej zábezpeky podľa bodu 3.1.2 .

- 3.1.4 Finančná zábezpeka vložená budúcim nájomcom podľa tejto zmluvy slúži budúcemu prenajímateľovi na zabezpečenie a realizáciu výstavby bytového domu s technickou vybavenosťou.

Čl. IV

Záverečné ustanovenia

- 4.1. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že zmluvu si pred jej podpisom prečítali, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že táto zmluva bola uzatvorená na základe ich slobodnej vôle, určite, vážne, zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu podpísali.
- 4.2 Táto zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, pričom nájomca obdrží jedno vyhotovenie a prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia zmluvy.
- 4.3 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia primerane ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 4.4 Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory, ktoré vzniknú alebo vyplynú z právnych vzťahov založených touto zmluvou riešiť prednostne zmierenom a vzájomným osobným rokovaním.
- 4.5 Táto Zmluva o budúcej zmluve sa uzatvára na dobu určitú, a to do kolaudácie stavby a do odovzdania protokolu bytu.
- 4.6 Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať písomným dodatkom podpísaním obidvoma zmluvnými stranami.

V Slovenských Ďarmotách, 20.5.2024

V San Giovanni, dňa 28.5.2024

Mgr. Denisa Árvayová, MBA

Annamária Kassai