

Nájomná zmluva č. 1/2013

Prenajímateľ: Obec Pusté Úľany

so sídlom: Hlavná 91/208, 925 28 Pusté Úľany

IČO: 00306134

DIČ: 2021006724

Bankové spojenie: VÚB, a.s.

Číslo účtu: 19426-132/0200

Štatutárny zástupca obce: Ing. Drahotína Šimeková, starostka obce

(ďalej ako „prenajímateľ“)

Nájomca: Innovia, s.r.o.

so sídlom: Na hlinách 12, Trnava 1, 917 01

IČO: 36 744 450

DIČ: 2022327296 IČ DPH: SK2022327296

Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.

Číslo účtu: 2622805670/1100

Obchodný register: Trnava

Oddiel: Sro, Vložka: 19700/N

zastúpený: Ľubomír Žabčík – konateľ spoločnosti

(ďalej ako „nájomca“)

I.

Preambula

- 1.1. Prenajímateľ je vlastníkom pozemku nachádzajúcom sa v katastrálnom území Pusté Úľany, a to:
- Parc. Registra „C“ číslo **195**, záhrada o výmere 413 m² a číslo **196/1**, zast. pl. o výmere 424 m², číslo **196/2**, zast. pl. o výmere 157 m², číslo **196/3**, zast. pl. o výmere 26 m², číslo **196/4**, zast. pl. o výmere 27 m², zapísaného na LV č. 87, Správy katastra Galanta, pre vlastníka - Obec Pusté Úľany v celosti,
 - Parc. Registra „C“ číslo **197**, zast. pl. o výmere 669 m², zapísaného na LV č. 1436, Správy katastra Galanta, pre vlastníka - Obec Pusté Úľany v celosti,
 - Parc. Registra „C“ číslo **198**, zast. pl. o výmere 144m², zapísaného na LV č. 549, Správy katastra Galanta, pre vlastníka - Obec Pusté Úľany v celosti,
 - Parc. Registra „C“ číslo **200/2**, záhrada o výmere 625 m² a číslo **201**, zastavaná pl. o výmere 108m², zapísaného na LV č. 550, Správy katastra Galanta, pre vlastníka - Obec Pusté Úľany v celosti,
(ďalej ako „pozemok“).

- 1.2. Prenajímateľ je zároveň vlastníkom stavby – domu súp. č. 209 postaveného na CKN parc.č. 198, vedeného na LV č. 677 v celosti, rodinného domu súp. č. 208 postaveného na parc.č. 196/2, garáže postavenej na parc.č. 196/3 a skladu postaveného na parc.č. 196/4, zapísaných na LV č. 87.
- 1.3. Nájomca je budúcim stavebníkom stavby Výstavba nájomných bytov, ktorú chce realizovať (postaviť) na pozemkoch uvedených v bode 1.1. (ďalej ako „stavba“).

II. Predmet zmluvy

2.1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nehnuteľností uvedených v bode 1.1. a 1.2. prenajímateľom nájomcovi za účelom realizácie stavby uvedenej v bode 1.2. v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto zmluve.

III. Účel nájmu a nájom

3.1. Prenajímateľ prenájima nájomcovi nehnuteľnosti uvedené v bode 1.1. a 1.2. čl. I „Preambula“ tejto zmluvy za účelom realizácie stavby : Výstavba nájomných bytov, vrátane infraštruktúry a súvisiacich stavieb v súlade s projektovou dokumentáciou a v súlade s budúcim územným rozhodnutím a stavebnými povoleniami na jednotlivé stavebné objekty, ktoré budú vydané príslušnými orgánmi. Stavba musí byť zrealizovaná v súlade so zákonom č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a skolaudovaná do 31.12.2013, aby prenajímateľ mohol podať žiadosť o dotáciu na MD VRR SR a o úver zo ŠFRB na kúpu predmetného bytového domu.

3.2. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy dáva nájomcovi výslovný neodvolateľný súhlas na zhodnotenie pozemku a jeho zaťaženie výstavbou stavby uvedenej v bode 1.3 - čl. I. „Preambula“ tejto zmluvy.

3.3. Zároveň prenajímateľ prehlasuje a zaväzuje sa, že umožní nájomcovi, ako stavebníkovi užívanie časti prilahlých pozemkov a stavby súp.č. 209 v jeho vlastníctve za účelom zriadenia zariadenia staveniska.

IV. Schválenie nájmu

4.1. Prenechanie citovaných nehnuteľností do nájmu na výstavbu stavby nájomcom bolo schválené Uznesením 3/2013, zo dňa 15.01.2013 podľa § 9 a ods. (9) písm. c) zákona č. 138/1991 o majetku obci v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa výstavby nájomného bytového domu v záujme zlepšenia bytovej výstavby v obci. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je výpis z uznesenia.

V. Doba a skončenie nájmu

5.1. Táto zmluva o nájme pozemku sa uzatvára na dobu určitú a to do predaja skolaudovaného bytového domu vrátane infraštruktúry obci, pričom predajom sa rozumie povolenie vkladu vlastníckeho práva nového vlastníka k prevádzaným nehnuteľnostiam (stavbe) do katastra nehnuteľností.

5.2. Nájom sa končí uplynutím doby na ktorú bol dojednaný.

5.3. Pred uplynutím dojednanej doby možno nájom ukončiť:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán
- b) výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak nájomca poruší podmienky zmluvy, najmä povinnosti uvedené v čl. VII bod 7.1. písm. a). V tomto prípade nájomca vráti pozemok prenajímateľovi v pôvodnom stave. Pokiaľ toto nebude možné, zaplatí zmluvnú pokutu a zaväzuje sa od prenajímateľa odkúpiť tú časť predmetu nájmu, na ktorej bude zriadená stavba a ktorá časť bude oddelená geometrickým plánom do vzdialenosti maximálne 3 m od stavby, za cenu určenú súdnoznaleckým posudkom, ktorý bude vyhotovený do 30 dní od overenia geometrického plánu Správou katastra Galanta.
- c) výpoveďou zo strany nájomcu ak sa neuskutoční odpredaj skolaudovanej stavby prenajímateľovi do **30.06.2014**. V takomto prípade bude nájom ukončený a prenajímateľ sa zaväzuje predmet nájmu odpredať nájomcovi, a to za cenu určenú súdnoznaleckým posudkom, ktorý bude vyhotovený do 30 dní od ukončenia tejto zmluvy.

VI.

Nájomné a spôsob jeho úhrady

6.1. Zmluvné strany sa dohodli na jednorázovom nájomnom za celú dobu nájmu vo výške 1,- EURO za predmet nájmu (pozemok), ktoré nájomca poukáže na účet prenajímateľa č. 19426-132/0200, vedený vo VÚB, a.s., alebo ktoré nájomca zaplatí v hotovosti k rukám prenajímateľa - do pokladne obecného úradu najneskôr do 15 dní od podpisu tejto zmluvy o nájme pozemku.

VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

7.1. Nájomca je povinný:

- a) užívať predmet nájmu na účel dohodnutý v tejto zmluve, t.j. na realizáciu stavby vrátane infraštruktúry a súvisiacich stavieb,
- b) vybudovať a skolaudovať stavbu vrátane infraštruktúry na vlastné náklady do 31.12.2013, a to podľa platných STN, pričom v prípade výskytu nepredvídaných okolností (napr. archeologický nález a pod.) sa táto lehota predlžuje o dobu po ktorú bude trvať prekážka v postupe stavebných prác nájomcu,
- c) uhrádzať náklady spojené s obvyklým užívaním prenajatých pozemkov a starať sa o predmet nájmu s náležitou odbornou starostlivosťou
- d) po kolaudácii v lehote do 30 dní po schválení a uvoľnení financovania zo ŠFRB a MD VRR SR vykonať návrh na vklad vlastníckeho práva podľa kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností.

7.2. Prenajímateľ je povinný:

- a) odovzdať pozemok, ktorý je predmetom nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
- b) umožniť a zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie prenajatého pozemku, a to aj proti zásahom zo strane tretích osôb,
- c) poskytnúť všetku súčinnosť pri vybavovaní príslušných stavebných povolení a inžinieringu v rozsahu územného konania a stavebného povolenia
- d) s odbornou starostlivosťou a v dostatočnom časovom predstihu v súčinnosti s nájomcom ako stavebníkom vykonať všetky úkony a zabezpečiť všetky podklady potrebné na podanie žiadosti o dotáciu na MDVRR SR a na poskytnutie úveru zo ŠFRB na odkúpenie stavby, a to v termíne najneskôr do 15.02.2014.
- e) V zákonom určenej lehote pre rok 2014, najneskôr však do 15.02.2014, podať v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní žiadosť o dotáciu na MDVRR SR a na poskytnutie úveru zo ŠFRB.

7.3. Pokiaľ nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bude predaj stavby z výlučného vlastníctva nájomcu do výlučného vlastníctva prenajímateľa z dôvodov na strane prenajímateľa do 180 dní po kolaudácii stavby, napríklad, nie však výlučne z dôvodu neposkytnutia úveru zo ŠFRB, je prenajímateľ ako predávajúci povinný uzatvoriť s nájomcom ako kupujúcim kúpnu zmluvu do 30 kalendárnych dní od doručenia výzvy nájomcu, predmetom ktorej bude predaj časti pozemku uvedeného v čl. I. bode 1.1. tejto zmluvy, ktorý bude odčlenený geometrickým plánom a bude predstavovať plochu, na ktorej bude postavená stavba, maximálne do vzdialenosti 3 m od stavby, prenajatého v zmysle tejto zmluvy v celosti nájomcovi za cenu určenú súdnoznaleckým posudkom, ktorý bude vyhotovený do 30 dní od overenia GP Správou katastra Galanta. Toto ustanovenie je na základe výslovnej dohody a vôle zmluvných strán podľa svojho obsahu zmluvou považované za zmluvu o budúcej kúpnej zmluve v zmysle § 50a Občianskeho zákonníka v platnom znení.

VIII. Sankcie

- 8.1. V prípade, ak nájomca poruší niektorú z povinností uvedených v čl. VII. bode 7.1. písm. a), b) a d), je povinný prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 50 000,- EUR (päťdesiat tisíc eur)
- 8.2. V prípade, ak prenajímateľ poruší niektorú z povinností uvedených v čl. VII. bode 7.2., je povinný nájomcovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 50 000,- EUR (päťdesiat tisíc eur), pričom zaplatenie zmluvnej pokuty nemá vplyv na povinnosť prenajímateľa uzatvoriť s nájomcom kúpnu zmluvu v zmysle čl. VII., bodu 7.3. tejto zmluvy.

IX. Záverečné ustanovenia

9.1. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia povinnou osobou (prenajímateľom).

9.2. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez

skutkového a právneho omylu, bez nátlaku, v úplnom súlade s prejavmi zmluvných strán, zmluva nebola uzavretá v tiesni a za nevýhodných podmienok a po prečítaní na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali. Prenajímateľ zároveň prehlasuje, že obsah tejto zmluvy bol schválený obecným zastupiteľstvom na zasadnutí dňa 16.04.2013 pod číslom uznesenia 30/2013.

9.3. Meniť obsah tejto zmluvy ne možné iba formou očíslovaných písomných dodatkov podpísaných obomi zmluvnými stranami.

9.4. Táto zmluva, práva a povinnosti ako aj vzťahy z nej vyplývajúce sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.

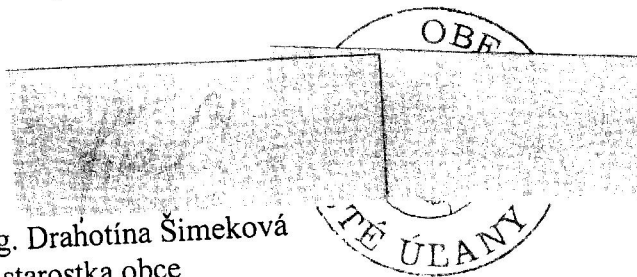
9.5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami, účinnosť nadobudne nasledujúcim dňom po jej zverejnení.

9.6. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý má povahu originálu. Každá zo zmluvných strán obdrží po dvoch vyhotoveniach.

V Pustých Úľanoch, dňa 19. apríla 2013.

Za prenajímateľa:

Ing. Drahotína Šimeková
starostka obce



Za nájomcu:

Eubomír Žabčík
konateľ spoločnosti

