

# Nájomná zmluva

## **Prenajímateľ: Obec JATOV**

so sídlom: Jatov č.190, 941 09 Jatov  
IČO: 308943  
DIČ: 2021060723  
Bankové spojenie: VUB, a.s.  
Číslo účtu: 171523172/0200  
Konajúci prostredníctvom: Jozef Dubovský, starosta 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 Jatov, a to:

- Parc. Registra „C“ číslo 75/55 o výmere 1554 m<sup>2</sup> a parc. Registra „C“ číslo 75/29 o výmere 1480 m<sup>2</sup>

Zapísaného na LV č. 1 Správy katastra Nové Zámky, pre okres Nové Zámky, obec Jatov, katastrálne územie Jatov.

(ďalej ako „pozemok“).

1.2. 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 pozemku uvedeného v bode 1.1. 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 prenajíma nájomcovi pozemok uvedený v bode 1.1. 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 prenájomca 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 1.2. čl. I. „Preambula“ tejto zmluvy.

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

### **IV. Schválenie nájmu**

4.1. Prenechanie pozemku do nájmu na výstavbu stavby nájomcom bolo schválené uznesením 7/1-2013, zo dňa 29.01.2013 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 prenájomca, ak nájomca poruší podmienky zmluvy, najmä povinnosti uvedené v čl. VII bod 7.1. písm. a). V tomto prípade nájomca vráti pozemok prenájomcovi v pôvodnom stave. Pokiaľ toto nebude možné, zaplatí zmluvnú pokutu a zaväzuje sa od prenájomca pozemok odkúpiť za cenu určenú súdnoznaleckým posudkom, ktorý bude vyhotovený do 30 dní od ukončenia tejto zmluvy.

c) výpoveďou zo strany nájomcu ak sa neuskutoční odpredaj stavby prenájomcovi do 31.05.2014. V takomto prípade bude nájom ukončený a prenájomca 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. 171523172/0200 vedený v VUB, a.s., alebo ktoré nájomca zaplatí v hotovosti k rukám prenajímateľa - do pokladne Obecného úradu Jatov 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 MDVRR 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) počas doby nájmu neprevedie vlastnícke právo k predmetu nájmu na tretiu osobu a ani ho nijako nezaťažuje právom tretej osoby
- d) poskytnúť všetku súčinnosť pri vybavovaní príslušných stavebných povolení a inžinieringu v rozsahu územného konania a stavebného povolenia
- e) 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 31.01.2014
- f) V zákone 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 90 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 pozemku uvedeného v čl. I. bode 1.1. tejto zmluvy, prenajatého v zmysle tejto zmluvy v celosti nájomcovi za cenu za cenu určenú súdnoznaleckým posudkom, ktorý bude vyhotovený do 30 dní od doručenia výzvy

nájomcu. 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 zastupiteľstvom na zasadnutí dňa 29.01.2013.
- 9.3. Meniť obsah tejto zmluvy ne možno iba formou očíslovaných písomných dodatkov podpísaných oboma 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 je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý má povahu originálu. Každá zo zmluvných strán obdrží po dvoch vyhotoveniach.

V Jatove, dňa .....

Za prenajímateľa:

Za nájomcu: