
Nájomná zmluva

uzatvorená

v zmysle ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka (ďalej aj ako „Nájomná zmluva“ alebo „Zmluva“)

medzi:

1. **obchodné meno:** **Obec Podolie**
Sídlo: Podolie 566, 916 22 Podolie,
IČO: 00311928
DIČ: 2021079896
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: 5806138001/5600
Zastúpená: Mgr. Anna Čechvalová, starostka obce

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

2. **obchodné meno:** **Innovia bývanie, s.r.o.**
Sídlo: Bratislavská 29, 917 02 Trnava
IČO: 43780440
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo účtu: 2622216286/1100
IBAN: SK41100 0000 002622216286
Zapísaná: v Obchodnom registri OS Trnava, oddiel: Sro, vložka č. 21293/T
Zastúpená: Ing. Martin Krchňavý, konateľ

(ďalej len ako „nájomca“)

(spoločne aj ako „zmluvné strany“)

1. článok: Úvodné ustanovenia

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Podolie, obec: Podolie, okres: Nové Mesto nad Váhom, zapísaných na LV č. 1, vedenom Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor, ako:

- Parcela registra “C” **parc. č. 2059/10** o výmere 4823 m²
- Parcela registra “C” **parc. č. 2066** o výmere 4214 m²

Kópia LV č. 1 je prílohou č. 1 tejto Zmluvy

(ďalej spoločne aj ako „**pozemky**“)

- 1.2 Nájomca má záujem na pozemkoch realizovať výstavbu „**Bytového domu**“ – t.j. 1x24 bytových jednotiek, a to najmä umiestniť Bytový dom na pozemkoch, realizovať výstavbu všetkých s tým súvisiacich stavebných a montážnych prác, vrátane potrebných vonkajších nielen terénnych úprav a „**Technickej vybavenosti**“ - t.j. cestných a inžinierskych sietí, prípojok vodovodu, plynu a kanalizácie, umiestnenia a realizácie technickej vybavenosti nad a pod povrchom zeme, ktorých umiestnenie je v súlade so zámerom výstavby Bytového domu, na základe ktorého je vypracovaný projekt výstavby Bytového domu a Technickej vybavenosti, v súlade s dokumentáciou a projektom potrebným pre vydanie územného rozhodnutia a stavebného povolenia na ich umiestnenie a výstavbu (ďalej „Bytový dom“ a „Technická vybavenosť“ spoločne aj ako „**Stavba**“)
- 1.3 Projekt výstavby Stavby nájomca predloží v územnom konaní a stavebnom konaní o vydanie stavebného povolenia k Stavbe, ktorej je nájomca stavebníkom/investorom. Zámer výstavby Bytového domu prenajímateľ sa s ním riadne oboznámil a s jeho realizáciou na pozemkoch vo vlastníctve prenajímateľa výslovne súhlasí.
- 1.4 Výstavbu Stavby bude realizovať nájomca na pozemkoch vo vlastníctve prenajímateľa za účelom zlepšenia aktuálnej situácie bývania obyvateľov obce Podolie, s čím prenajímateľ výslovne súhlasí.
- 1.5 Súčasne s podpisom tejto Nájomnej zmluvy zmluvné strany podpísali **Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve**, na základe ktorej sa zmluvné strany zaviazali v budúcnosti uzavrieť Kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k Nájomným bytovým domom a Stavbe z nájomcu ako predávajúceho na prenajímateľa ako kupujúceho. Kópia

2. článok: Predmet zmluvy a prejav vôle

- 2.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Predmetom nájmu sú pozemky opísané v článku 1. bode 1.1 tejto Zmluvy, ktoré sú vo vlastníctve Prenajímateľa (ďalej aj ako „**Predmet nájmu**“).
- 2.2 Za podmienok a za účelom dohodnutým v tejto Zmluve prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania Predmet nájmu, nájomca Predmet nájmu do užívania od prenajímateľa prijíma a zaväzuje sa zaň platiť nájomné za podmienok dohodnutých v nasledovných ustanoveniach tejto Zmluvy.

3. článok: Účel nájmu

- 3.1 Účelom nájmu je umiestnenie, výstavba, resp. realizácia projektu výstavby Nájomných bytových domov a Stavby, opísaných v čl. 1. v bodoch 1.2 až 1.4 tejto Zmluvy.

- 3.2 Účelom nájmu je aj užívanie Predmetu nájmu na ostatné činnosti súvisiace s realizáciou výstavby Nájomných bytových domov a Stavby, najmä zriadenie staveniska a dočasných cestných a iných sietí.
- 3.3 Prenajímateľ s účelom nájmu podľa tejto Nájomnej zmluvy výslovne súhlasí, pred podpisom tejto Zmluvy sa riadne oboznámil s obsahom zámeru aj projektu výstavby Nájomných bytových domov a Stavby a na tento účel pozemky Nájomcovi prenecháva do užívania.
- 3.4 Zmluvné strany sa zaväzujú počas trvania nájomného vzťahu spolupracovať a poskytovať si navzájom maximálnu súčinnosť tak, aby sa dosiahol účel sledovaný touto Nájomnou zmluvou.

4. článok: Nájomné a splatnosť nájomného

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi nájomné za užívanie Predmetu nájmu **vo výške 0,01 € za 1 m² ročne** (slovom jeden cent za jeden meter štvorcový ročne). Vzhľadom na celkovú výmeru Predmetu nájmu (pozemkov) spolu o veľkosti 9 037 m², celkové nájomné za užívanie Predmetu nájmu predstavuje sumu vo výške **90,37 € ročne** (slovom deväťdesiat eur ročne).
- 4.2 Nájomné je Nájomca povinný platiť ročne a to bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa na základe písomnej faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi najneskôr do 05. januára kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku, za ktorý sa má nájomné platiť. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je splatné podľa takto vystavených faktúr vždy **v deň 15. januára kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku, za ktorý sa má nájomné platiť**. V prípade, ak bude Nájomcovi doručená faktúra vystavená Prenajímateľom na zaplatenie nájomného neskôr ako 10. januára kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku, za ktorý sa má nájomné platiť, nájomné je splatné piatym dňom odo dňa doručenia faktúry vystavenej Prenajímateľom.
- 4.3 Suma nájomného, za obdobie odo dňa podpisu tejto Zmluvy do konca kalendárneho roka, v ktorom bola táto Zmluva uzavretá, sa vypočíta v súlade s týmto článkom tejto Zmluvy alikvotne, a to podľa pomeru počtu dní trvania nájomného vzťahu počas tohto obdobia k celkovému počtu dní v danom kalendárnom roku. Na splatnosť takto určeného nájomného sa primerane vzťahuje bod č. 4.2 tohto článku tejto Zmluvy.
- 4.4 V prípade zániku tejto Nájomnej zmluvy z akéhokoľvek dôvodu sa suma nájomného za kalendárny rok v ktorom dôjde k zániku tejto Nájomnej zmluvy výpoved'ou vypočíta alikvotne, a to podľa pomeru počtu dní trvania nájomného vzťahu počas kalendárneho roka, v ktorom Nájomná zmluva zanikne výpoved'ou k celkovému počtu dní v

danom kalendárnom roku. Na splatnosť takto určeného nájomného sa primerane vzťahuje bod č. 4.2 tohto článku tejto Zmluvy

- 4.5 Výška nájomného uvedeného v bode 4.1 tohto článku tejto Zmluvy je uvádzaná **bez DPH**. V prípade, že je Prenajímateľ platcom DPH, je oprávnený k týmto sumám nájomného pripočítať a fakturovať aj DPH.

5. článok: Doba trvania nájomného vzťahu

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah založený touto Nájomnou zmluvou sa uzatvára na dobu určitú, a to na 3 roky odo dňa podpisu tejto Nájomnej zmluvy.
- 5.2 Zmluvné strany sa dohodli, že môžu predčasne ukončiť nájomný vzťah vzájomnou písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
- 5.3 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah môže byť ukončený aj z ďalších dôvodov, ktoré sú výslovne upravené v ustanoveniach tejto Zmluvy.
- 5.4 Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy z dôvodu, že nájomca poruší svoju povinnosť užívať pozemky na účel dohodnutý v článku 3. tejto Zmluvy. V takom prípade sa zmluvné strany zaväzujú vrátiť si navzájom poskytnuté plnenia podľa tejto Zmluvy najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy Nájomcovi, pričom Nájomca sa zaväzuje vrátiť pozemky, ktoré sú Predmetom nájmu Prenajímateľovi v pôvodnom stave. Ak vrátenie pozemkov, ktoré sú Predmetom nájmu v pôvodnom stave nebude z akéhokoľvek dôvodu možné, Nájomca je oprávnený kúpiť pozemky, ktoré sú Predmetom nájmu od Prenajímateľa a Prenajímateľ sa zaväzuje ponúknuť nájomcovi pozemky, ktoré sú Predmetom nájmu na kúpu za celkovú kúpnu cenu vo výške určenej znaleckým posudkom a to najneskôr v lehote 30 kalendárnych dní od doručenia výzvy Nájomcu Prenajímateľovi na uzatvorenie kúpnej zmluvy. Za pôvodný stav sa považuje aj stav zmenený vplyvom vyššej moci, vonkajšieho prostredia a prírody (povodne, náletové dreviny a porasty a i.).
- 5.5 Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy z dôvodu, že Prenajímateľ porušil akúkoľvek povinnosť určenú Prenajímateľovi v čl. 6 tejto Zmluvy alebo z dôvodu, že akékoľvek prehlásenie prenajímateľa uvedené v čl. 6 tejto Zmluvy sa ukáže ako nepravdivé. Nárok Nájomcu na náhradu škody a náhradu ušlého zisku voči Prenajímateľovi tým nie je dotknutý.
- 5.6 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade zániku zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uzatvorenej dňa 16.1.2015 medzi zmluvnými stranami, z akéhokoľvek dôvodu okrem riadneho splnenia zmluvy, sa táto Nájomná zmluva od počiatku ruší a zmluvné strany sú povinné si vrátiť navzájom poskytnuté plnenia podľa tejto Nájomnej zmluvy, a to najneskôr do 30 dní odo dňa zániku zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uzatvorenej dňa 16.1.2015 medzi zmluvnými stranami.

5.7 V prípade odstúpenia od zmluvy Nájomcom sa zmluvné strany zaväzujú vrátiť si navzájom poskytnuté plnenia podľa tejto Zmluvy najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy Nájomcovi, pričom Nájomca sa zaväzuje vrátiť pozemky Prenajímateľovi v pôvodnom stave. Ak vrátenie pozemkov, ktoré sú Predmetom nájmu v pôvodnom stave nebude z akéhokoľvek dôvodu možné, Nájomca je oprávnený kúpiť pozemky, ktoré sú Predmetom nájmu od Prenajímateľa a Prenajímateľ sa zaväzuje ponúknuť nájomcovi pozemky, ktoré sú Predmetom nájmu na kúpu za celkovú kúpnu cenu vo výške určenej znaleckým posudkom a to najneskôr v lehote 30 kalendárnych dní od doručenia výzvy Nájomcu Prenajímateľovi na uzatvorenie kúpnej zmluvy. Za pôvodný stav sa považuje aj stav zmenený vplyvom vyššej moci, vonkajšieho prostredia a prírody (povodne, náletové dreviny a porasty a i.).

6. článok: Prehlásenia zmluvných strán, práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z nájomného vzťahu

- 6.1 Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať Predmet nájmu do užívania Nájomcovi na účel dohodnutý touto Nájomnou zmluvou a užívanie Predmetu nájmu na tento účel nie je ani čiastočne obmedzené.
- 6.2 Prenajímateľ prehlasuje, že je mu známy rozsah stavebných prác, ktoré bude Nájomca na Predmete nájmu vykonávať v zmysle tejto Nájomnej zmluvy a na dosiahnutie účelu v nej dohodnutom, teda v zmysle zámeru a projektu výstavby Nájomných bytových domov a Stavby, s ktorými sa pred podpisom tejto Nájomnej zmluvy prenajímateľ oboznámil a výslovne so zaťažením pozemkov touto výstavbou súhlasí.
- 6.3 Prenajímateľ prehlasuje, že mu nie sú známe žiadne okolnosti, ktoré by bránili tomu, aby bolo Nájomcovi vydané územné rozhodnutie a stavebné povolenie na realizáciu Nájomných bytových domov a Stavbu na Predmete nájmu.
- 6.4 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť riadny a nerušený výkon práv Nájomcu pri užívaní Predmetu nájmu na dohodnutý účel a vyplývajúcich mu z tejto Nájomnej zmluvy, a to od začiatku trvania nájomného vzťahu po celú dobu až do skončenia nájomného vzťahu, a to tak aby bolo možné čo v najskoršom možnom termíne dosiahnuť účel užívania Predmetu nájmu a tejto Nájomnej zmluvy.
- 6.5 Prenajímateľ výslovne súhlasí so všetkými úkonmi Nájomcu v územnom konaní, stavebnom konaní a kolaudačnom konaní týkajúcimi sa výstavby Nájomných bytových domov a Stavby, t.j. s úkonmi smerujúcimi k vydaniu územného rozhodnutia, stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia pre Nájomné bytové domy a Technickú vybavenosť, resp. jej príslušenstvo. Prenajímateľ tiež súhlasí s úkonmi Nájomcu týkajúcimi sa prípravy Stavby, jej realizácie a s jej prípadnými zmenami (aj stavebnými), s prevádzkovaním zariadení potrebných k realizácii výstavby Stavby a so všetkými inými dispozíciami so Stavbou.

- 6.6 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený vstupovať na Predmet nájmu a môže počas trvania doby nájmu vykonať všetky úkony potrebné na zabezpečenie dosiahnutia účelu nájmu dohodnutého touto Nájomnou zmluvou, k čomu mu dáva Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy svoj výslovný súhlas.
- 6.7 Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výlučne za účelom dohodnutým v článku 3 tejto Nájomnej zmluvy. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady s bežným užívaním pozemkov.
- 6.8 Prenajímateľ sa zaväzuje ku dňu účinnosti tejto Nájomnej zmluvy odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a umožniť Nájomcovi nerušené užívanie Predmetu nájmu na dohodnutý účel.
- 6.9 Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by došlo alebo mohlo dôjsť k zmareniu alebo zdržaniu realizácie výstavby Stavby na Predmete nájmu a nepoveriť priamo alebo nepriamo tretie osoby takýmito konaniami.
- 6.10 Prenajímateľ je oprávnený s Predmetom nájmu fakticky a zmluvne nakladať len v rozsahu, v ktorom neohrozí ani neobmedzí harmonogram realizácie výstavby Nájomných bytových domov a Stavby na Predmete nájmu.
- 6.11 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zámeru Prenajímateľa predať Predmet nájmu má Nájomca predkupné právo vzťahujúce sa na Predmet nájmu, a teda v prípade jeho predaja je Prenajímateľ povinný ponúknuť Predmet nájmu na odkúpenie prednostne Nájomcovi, a to za tých istých podmienok ako by ho ponúkol tretím osobám.

7. Schválenie uzavretia nájomného vzťahu

- 7.1 Založenie nájomného vzťahu medzi zmluvnými stranami na účel dohodnutý podľa tejto Nájomnej zmluvy bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva v obci Podolie č. 2/2015, zo dňa 14.1.2015, vydaného v zmysle ust. § 9 a ods. (9) písm. c) zákona č. 138/1991 o majetku obcí v znení neskorších predpisov, z dôvodu hodného osobitného zreteľa výstavby nájomných bytových domov v záujme zlepšenia bytovej výstavby v obci.
- 7.2 Výpis z uznesenia obecného zastupiteľstva je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy.

8. Spoločné a záverečné ustanovenia

- 8.1 Zmluvné strany dohodli, že všetky písomnosti si budú navzájom doručovať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy a to osobne, kuriérom alebo poštovou prepravou doporučené do vlastných rúk. V prípade doručovania písomnosti poštovou prepravou sa písomnosť považuje za doručенú jej prevzatím adresátom, inak dňom jej uloženia na pošte.
- 8.2 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, pričom prenajímateľ aj nájomca obdrží po dvoch vyhotoveniach.
- 8.3 Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka až dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy. Zmeny a dodatky k tejto zmluve je možné vykonať len po odsúhlasení a podpise oboma zmluvnými stranami formou písomných dodatkov.
- 8.4 Práva a povinnosti vyplývajúce pre zmluvné strany z tejto zmluvy prechádzajú aj na ich právnych nástupcov.
- 8.5 Práva a povinnosti účastníkov touto zmluvou výslovne neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka.
- 8.6 Ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane z akéhokoľvek dôvodu celkom alebo z časti neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť ostatných ustanovení. V takomto prípade sa obe zmluvné strany bezodkladne po tom, čo sa niektoré z ustanovení resp. celá zmluva stane neplatnou, zaväzujú vyvinúť maximálne úsilie k tomu, aby boli neplatné ustanovenia nahradené novými, ktoré v čo najväčšej miere zodpovedajú hospodárskemu účelu sledovanému neplatnými ustanoveniami.
- 8.7. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré medzi nimi vzniknú z ich vzájomných právnych vzťahov, vrátane všetkých vedľajších (akcesorických) právnych vzťahov, nárokov na vydanie bezdôvodného obohatenia, nárokov na náhradu škody, sporov o platnosť, výklad, zánik tejto Zmluvy alebo akýkoľvek iný vzájomný spor, budú riešiť predovšetkým dohodou a zmiernom. Ak nedôjde k dohode a zmiernu, na prejednanie a rozhodnutie sporu je vecne a miestne príslušný všeobecný súd Slovenskej republiky.
- 8.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli. Jej obsah zodpovedá ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôli. Neuzavreli ju v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju svojimi vlastnoručnými podpismi potvrdzujú.

V Podolí, dňa 16.1.2015

Prenajímateľ:



V Podolí, dňa 16.1.2015

Nájomca:

Innovia bývanie s.r.o.
Bratislavská 29, 917 02 Trnava
IČO: 43 780 440
DIČ: 20 22 52 12 37
Tel: 0907 600 586, 0907 261 942

Podľa osvedčovacej knihy c. 21/2015
podpisal (uznal za svoj podpis) túto listinu
MGR. MGR. MARTIN KACHNAVÝ
r.č. 86080717632
bytom ULICA MOZARTOVA 6329/9
pred Obcou Podolie. TRNAVA
Totožnosť bola preukázaná
OP EG 645832
V Podolí, dňa 16.1.2015
podpis 07



Podľa osvedčovacej knihy c. 23/2015
podpisal (uznal za svoj podpis) túto listinu
MGR. ANNA ČECHVALOVÁ
r.č. 63561617235
bytom PODOLIE 639
pred Obcou Podolie.
Totožnosť bola preukázaná
OP EG 581557
V Podolí, dňa 16.1.2015
podpis 07

