
Nájomná zmluva

uzatvorená

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

medzi:

1. obchodné meno:

Obec Kameničná

sídlo:

Kameničná 790, 946 01 Kameničná

IČO:

306495

bankové spojenie:

VÚB a.s. pobočka Komárno 22024142/0200

DIČ:

2021014765

konajúca prostredníctvom:

Ing. Milan Lehocký, starosta obce

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

2. obchodné meno:

RUSSEL STAV s.r.o.

sídlo:

Metodova 7, 821 08 Bratislava

IČO:

46 816 551

bankové spojenie:

Sberbank Slovensko a.s.

číslo účtu:

4040332809/3100

DIČ:

2023603802

IČ DPH:

SK 2023603802

zapísaná:

v Obchodnom registri OS Bratislava I, oddiel:

Sro, vložka č. 83668/B

konajúca prostredníctvom:

György Csörgö, konateľ

(ďalej len ako „nájomca“)

(spoločne aj ako „zmluvné strany“)

Čl. I.

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Kameničná, obec: Kameničná, zapísanej na LV č. 1046, vedenom Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor, ako:
- parcela registra "C" parc. č. 203/5, druh pozemku – záhrady o výmere 2313 m².
 - parcely registra „C“ parc.č.196/1, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria, vyníma sa časť pozemku o výmere 44,05 m²
- 1.2 Parcela registra „C“ č.196/1 bude súčasne slúžiť ako prístupová komunikácia v prospech nájomcu na pozemok parcela registra "C" parc.č.203/5.

(ďalej aj ako „**pozemok**“)

- 1.3 Nájomca má záujem na pozemkoch realizovať výstavbu „2 x radový dom – 10 nájomných bytov“ (ďalej len „nájomný dom“) a to najmä umiestniť nájomný dom na pozemok, 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 nájomného domu nájomcu, na základe ktorého je vypracovaný projekt výstavby nájomného domu a technickej vybavenosti, v súlade s dokumentáciou a projektom potrebným pre vydanie územného rozhodnutia a stavebného povolenia na ich umiestnenie a výstavbu a „Technická vybavenosť“ spoločne aj ako „Stavba“.
- 1.4 Projekt výstavby Stavby nájomca predloží v územnom konaní a stavebnom konaní o vydanie stavebného povolenia k Stavbe, ktorej je nájomca stavebníkom/investorom. Projekt/Zámer výstavby Nájomného domu a Stavby je neoddeliteľnou prílohou č. 1 tejto Zmluvy a prenájomca sa s ním riadne oboznámil a s jeho realizáciou na pozemku vo vlastníctve prenájomca výslovne súhlasí.
- 1.5 Výstavbu Nájomného domu a Stavby bude realizovať nájomca na pozemku vo vlastníctve prenájomca za účelom zlepšenia aktuálnej situácie bývania obyvateľov obce Kameničná, s čím prenájomca výslovne súhlasí.

Čl. II.

- 2.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Predmetom nájmu je pozemok opísaný v článku 1. bode 1.1 tejto Zmluvy, ktoré je vo vlastníctve Prenajímateľa (ďalej aj ako „Predmet nájmu“).
- 2.2. Za podmienok a za účelom dohodnutým v tejto Zmluve prenájomca prenecháva nájomcovi do užívania Predmet nájmu, nájomca Predmet nájmu do užívania od

5.4 prenajímateľa prijíma a zaväzuje sa zaň platiť nájomné za podmienok dohodnutých v nasledovných ustanoveniach tejto Zmluvy.

Čl. III.

- 3.1. Účelom nájmu je umiestnenie, výstavba, resp. realizácia projektu výstavby Nájomného domu a Stavby, opísaných v Čl. I. 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 Nájomného domu 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 Nájomného bytového domu 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.

Čl. IV.

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi nájomné za užívanie Predmetu nájmu vo výške 1,- € za jeden kalendárny rok.
- 4.2. Nájomné je Nájomca povinný platiť ročne s tým, že nájomné je splatné vždy do prvých 30 dní príslušného kalendárneho, za ktorý sa má nájomné platiť.

Čl. V.

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah založený touto Nájomnou zmluvou sa uzatvára na dobu 32 rokov tj. do roku 2046.
- 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 III. 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 kúpnu cenu vo výške 10,-€ za každý jeden začatý m² (slovom desať EUR/m²), 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. VI tejto Zmluvy alebo z dôvodu, že akékoľvek prehlásenie prenajímateľa uvedené v Čl. VI tejto Zmluvy sa ukáže ako nepravdivé.
- 5.6. 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 kúpnu cenu vo výške 10,-€ za každý jeden začatý m² (slovom desať EUR/m²), 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.).

Čl. VI.

- 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 Nájomného domu 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 Nájomného domu a Stavby na Predmete nájmu, okrem tých, ktoré sú v tejto zmluve uvedené.
- 6.4. Prenajímateľ oboznámil nájomcu, že predmet nájmu je v zmysle príslušného výpisu z listu vlastníctva definovaný ako druh pozemku – záhrady, pričom na tejto kategórii druhu pozemku nie je možné v zmysle príslušných zákonných ustanovení realizovať výstavbu Stavby. Nájomca prehlasuje, že je uzrozumený so skutočnosťou, ktorá je uvedená v predchádzajúcej vete tohto odseku a zaväzuje sa zabezpečiť na vlastné náklady a vlastné nebezpečenstvo všetky potrebné rozhodnutia orgánov verejnej moci nevyhnutné k tomu, aby na predmete nájmu bolo možné realizovať výstavbu Stavby.
- 6.5. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť súčinnosť pre riadny a nerušený výkon práv Nájomcu pri užívaní Predmetu nájmu na dohodnutý účel vyplývajúci 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.
- 6.6. Prenajímateľ výslovne súhlasí so všetkými úkonmi Nájomcu v územnom konaní, stavebnom konaní a kolaudačnom konaní týkajúcimi sa výstavby Nájomného domu a Stavby, t.j. s úkonmi smerujúcimi k vydaniu územného rozhodnutia, stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia pre Nájomný dom 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.
- 6.7. 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.
- 6.8. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výlučne za účelom dohodnutým v článku III. tejto Nájomnej zmluvy. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady s bežným užívaním pozemkov.
- 6.9. 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.
- 6.10. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by došlo alebo mohlo dôjsť k zmareniu alebo zdržaniu realizácie výstavby Stavby na Predmete nájmu.

6.11. Prenajímateľ je oprávnený s Predmetom nájmu fakticky a zmluvne nakladať len v rozsahu, v ktorom neohrozí ani neobmedzí harmonogram realizácie výstavby Nájomného domu a Stavby na Predmete nájmu. Vlastnícke právo k Predmetu nájmu je Prenajímateľ oprávnený previesť na tretiu osobu, počas trvania nájomného vzťahu založeného touto Nájomnou zmluvou, len s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu. Počas trvania nájomného vzťahu založeného touto Nájomnou zmluvou nie je Prenajímateľ oprávnený Predmet nájmu prenajať alebo zaťažiť ťarchou (vecným bremenom, záložným právom, a i.) v prospech tretej osoby odlišnej od Nájomcu.

6.12. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zámeru Prenajímateľa predat' 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.

Čl. VII.

7.1. Založenie nájomného vzťahu medzi zmluvnými stranami na účel dohodnutý podľa tejto Nájomnej zmluvy bolo schválené Uznesením č.: 300 Obecného zastupiteľstva obce Kameničná zo dňa 06.03.2013 vydaného v zmysle ust. § 9a ods. 9, písm. c) zákona č. 138/1991 o majetku obci v znení neskorších predpisov, z dôvodu hodného osobitného zreteľa výstavby Nájomného domu v záujme zlepšenia bytovej situácie obyvateľov obce Kameničná. Výpis z uznesenia obecného zastupiteľstva je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy.

Čl. VIII.

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 doručeníu 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 nadobudne dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa osobitných predpisov. 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.
- 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 zmierom. Ak nedôjde k dohode a zmieru, 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.

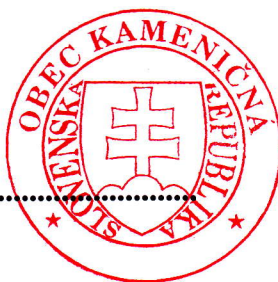
V KAMENIČNEJ, dňa 20.05.2014

V KAMENIČNEJ, dňa 20.05.2014

Prenajímateľ:

Nájomca:

Obec Kameničná
Ing. Milan Lehocký
starosta obce



RUSSEL STAV s.r.o.
Metodova 7
910 01 Bratislava 821 08
IČO 4816551, IČ DPH: SK2023603802

RUSSEL STAV s.r.o.
György Csörgö
konateľ

Príloha:

1. Projekt/Zámer výstavby Nájomného domu a Stavby
2. Výpis z Uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Kameničná

Číslo v osvedčovacej knihe 257/2014

OBEK KAMENIČNÁ

osvedčuje pravosť podpisu na tejto listine, ktorý bol vykonaný na správnom orgáne - bol uznaný
za svoj vlastný*) fyzickou osobou:

rodné číslo: 64 0129 / 6591

trvalé bytom: Kamenica 656

ktorej totožnosť bola preukázaná preukazom totožnosti EH 935220

v Kamenici dňa 20.05.2014

*) nehodiace sa prečiarknite

noy
podpis osvedčujúceho pracovníka



Číslo v osvedčovacej knihe 267/2014

OBEK KAMENIČNÁ

osvedčuje pravosť podpisu na tejto listine, ktorý bol vykonaný na správnom orgáne - bol uznaný
za svoj vlastný*) fyzickou osobou:

rodné číslo: 810908/6163

trvalé bytom: Gabčíkovo, Vrbový rad 914/3

ktorej totožnosť bola preukázaná preukazom totožnosti EL 514001

v Kamenici dňa 20.05.2014

*) nehodiace sa prečiarknite

noy
podpis osvedčujúceho pracovníka

