

NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. 1/2017

uzavretá podľa § 663 a násl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej le „OZ v platnom znení“) a podľa § 9 a) odst. 9 písm.c zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení, ako prípad osobitného zreteľa, z dôvodu realizácie výstavby bytového domu s nájomnými bytmi bežného štandardu, čo v značnej miere prispeje k riešeniu situácie akútneho nedostatku bytov v obci Tarnov:

čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec Tarnov**

Zastúpená: Anna Kuľková, starostka obce

Sídlo: Tarnov, č. 6, 086 01 Rokytov

IČO: 00322661

DIČ: 2020624738

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **DOMEGA s.r.o.**

Zastúpená: Ing. arch. Matej Otrisal, Mgr. Peter Verčimák, konatelia

Sídlo: Macharova 3, 851 01 Bratislava

IČO: 50 183 001

DIČ:

Zapísaná v OR OS Bratislava odd. Sro., vložka č. 109253/B

Bankové spojenie: Tatra Banka

IBAN: SK43 1100 0000 0029 4801 8589

(ďalej len budúci „nájomca“)

čl. II.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemku parcela č. CKN 871/14, 871/15, 871/16, 871/18, 871/19, 871/20, 871/21, 871/22 a 871/23, k.ú. Tarnov vedeného UÚ príslušným katastrálnym odborom v Bardejov, spolu ďalej len „Pozemok k BD 1 a 2“
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že v súvislosti s potrebami výstavby Bytových domov môže byť v budúcnosti potrebné doplniť Predmet zmluvy, alebo upraviť výmeru Pozemkov geometrickým plánom tak, aby táto zmluva bola v súlade s reálnymi potrebami výstavby a užívania Bytových domov. V prípade vzniku takejto potreby sa zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu podpísať dodatok k tejto zmluve.

3. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma nájomcovi za podmienok stanovených v tejto zmluve Pozemky, za dohodnuté nájomné a nájomca ho preberá, aby ho užíval na dohodnutý účel a zaväzuje sa za neho platiť dohodnuté nájomné.

čl. III.

Účel užívania

1. Nájomca je oprávnený na Pozemku zrealizovať výstavbu dvoch bytových domov a nájomnými bytmi bežného štandardu v počte 2 x 8 bytov a k nim prislúchajúcich parkovísk v počte 2 x ks (Bytový dom 1 a Bytový dom 2 spoločne ďalej len „Bytové domy“) v súlade s platnými predpismi, najmä zák. č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálne bývanie a so stavebným povolením vydaným príslušným stavebným úradom.
2. Nájomca plánuje realizovať výstavbu bytov v bytových domoch vo dvoch etapách 1. etapa výstavby Bytového domu č. 1 a Bytový dom č. 2, pričom sa zaväzuje s realizáciou výstavby bytov v Bytovom dome č. 1 a 2 najneskôr do 30 dní od vydania rozhodnutia Štátneho fondu rozvoja bývania o schválení žiadosti obce Tarnov o pridelení finančných prostriedkov obci a výstavbu dokončiť najneskôr do 31.12.2018, pričom obe termíny v tejto vete sa nájomca zaväzuje dodržať za podmienky, že prenajímateľ poskytne nájomcovi všetku súčinnosť potrebnú predovšetkým za účelom vydania stavebného povolenia a povolenia na užívanie stavby Bytového domu č. 1 a 2.
3. Nájomca sa zaväzuje, že Byty v Bytovom dome, ktorý bude postavený na Prenajatých pozemkoch budú jeho vlastníctvom a budú bez tiarch, s výnimkou tiarch, ktoré vznikajú zo zákona.

čl. IV.

Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného za Pozemky sa určuje dohodou 1EUR za celé obdobie nájmu v zmysle tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné do 15 dní odo dňa začatia nájmu.

čl. V.

Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom Pozemku a že v takomto stave ich aj preberá.
2. Prenajímateľ súhlasí s oplotením Pozemku, z dôvodu ochrany stavby a staveniska počas výstavby Bytových domov pred krádežou, poškodením príp. vlámaním.

3. Nájomca nie je oprávnený dať Pozemky do užívania inému bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Prenajímateľ má právo požadovať prístup k Pozemku za účelom kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom a na dohodnutý účel.
5. Náklady spojené s výstavbou Bytových domov hradí nájomca. Poistenie stavby je vecou nájomcu. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu Pozemku, dodržiava zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších zmien a doplnkov. Nájomca vykonáva všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť bezpečnosť osôb pohybujúcich sa v blízkosti Pozemkov a stavby, ako aj zabezpečiť čistotu a poriadok v ich okolí.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť, ktorá sa od neho ako vlastníka Pozemku vyžaduje, a to predovšetkým za účelom získania všetkých povolení potrebných na stavbu Bytových domov, najmä súčinnosť pri získaní stavebného povolenia a povolenie užívať stavbu – Bytový dom č. 1 a 2.
8. Prenajímateľ ako vlastník Prístupových pozemkov sa zaväzuje umožniť nájomcovi, jeho dodávateľom a spolupracujúcich osobám počas účinnosti tejto zmluvy bezodplatný prístup k Pozemkom, Bytových domoch cez Prístupové pozemky.
9. Prípadné zveľadenie Pozemku vykoná nájomca na svoje náklady s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa v zmysle ZBZ (definované nižšie a tejto zmluvy).

čl. VI.

Doba platnosti a zánik

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa podpísania tejto zmluvy oboma účastníkmi do momentu prevodu vlastníctva k všetkým bytom v Bytových domoch na prenajímateľa z zmysle Zmlúv o budúcej kúpnej zmluve (ďalej len ZBZ) uzavretých medzi nájomcom ako Budúcim predávajúcim a prenajímateľom ako Budúcim kupujúcim uzavretých dňa 24.2.2017.
2. Táto zmluva zaniká:
 - a) dohodou, alebo
 - b) v prípade, že nebude vydané právoplatné stavebné povolenie na Bytové domy najneskôr do 31.12.2018, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, alebo
 - c) nadobudnutím účinnosti realizačných kúpnych zmlúv uzatváraných medzi účastníkmi tejto zmluvy z zmysle ZBZ, alebo
 - d) momentom zániku ZBZ v dôsledku odstúpenia od nej z iných dôvodov ako tie ktoré sú uvedené v bode 6.4 a 6.5 ZBZ, alebo
 - e) nadobudnutím účinnosti prevodu vlastníctva k Pozemku z prenajímateľa na nájomcu.

3. V prípade, že dôjde zo strany nájomcu ako budúceho predávajúceho k ukončeniu výstavby Bytových domov podľa bodu 4.1 ZBZ avšak, nedôjde k účinnosti prevodu vlastníctva k ním na prenajímateľa v zmysle ZBZ najneskôr do 31.12.2018, zmluvné strany budú rokovať v dobrej viere o úprave výšky nájomného alebo o predaji Pozemkov nájomcovi. V prípade predaja cena nesmie byť nižšia ako cena vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovená podľa osobitného predpisu (t.č. vyhl. Č. 492/2004 Z.z.) v čase realizácie predaja znalcom, určeným obidvoma zmluvnými stranami.
4. Prenajímateľ týmto prehladuje, že na Prístupových pozemkoch sú vybudované verejne prístupné miestne komunikácie vo vlastníctve alebo správe Prenajímateľa, ktoré umožňujú neobmedzený prístup (t.j. prechod chodcov, vjazd a prejazd osobnými, nákladnými a inými motorovými a nemotorovými vozidlami, strojmi a mechanizmami) k Pozemkom. V prípade ak počas doby trvania tejto zmluvy dôjde k vyradeniu komunikácie postavených na Prístupových pozemkoch z pasportu miestnych komunikácií alebo ich reklasifikácii na iný verejne neprístupný druh komunikácií alebo bude inak obmedzená ich verejná prístupnosť na dobu dlhšiu ako 2 mesiace v kalendárnom roku, zaväzuje sa Prenajímateľ bezodplatne zriadiť v prospech nájomcu a každého budúceho vlastníka alebo spoluvlastníka bytu/bytov, nebytových priestorov v Bytových domoch a parkovísk prislúchajúcich k Bytovým domom ako oprávneného z vecného bremena časovo neobmedzeného vecného bremena in rem spočívajúce v práve vstupu, prechodu chodcov, vjazdu a prejazdu osobnými, nákladnými a inými motorovými a nemotorovými vozidlami, strojmi a mechanizmami na/bez Prístupové pozemky.
5. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, každé oznámenie, informácia alebo iné dokumenty posielané druhej zmluvnej strane na základe tejto zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej strane osobne alebo doporučenou zásielkou na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a považujú sa za doručené v prípade osobného doručovania, momentom osobného odovzdania alebo prevzatia príjemcom a v prípade doručovania doporučenou zásielkou, v deň doručenia alebo vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu nemožnosti jej doručenia. Pre prípad neprevzatia zásielky adresátom sa za deň doručenia považuje deň vrátenia nedoručenej zásielky adresátovi.
6. V prípade zániku tejto zmluvy v dôvodov uvedených v článku VI. Bod 2.písm.a), b) a d) tejto zmluvy je nájomca povinný Pozemky vrátiť prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom stavu pred uzatvorením tejto nájomnej zmluvy s výnimkou, ak to nie je fakticky možné vzhľadom na dosiahnutý stupeň rozostavanosti Bytového domu. Pre tento posledný prípad sa zmluvné strany výslovne dohodli, že objekt vytvorený nájomcom na Pozemkoch prenajímateľa bude považovať sa stavbu zriadenú na cudzom pozemku s právnymi následkami uvedenými s § 135c zák. č. 40/1964 Zb.

(Občianky zákonník) per analogiam. Ustanovenie článku VI. Bod 6.2. ZBZ tým nie je dotknuté.

7. Ak nájomca vykoná zmeny na Pozemkoch iné ako predpokladané touto zmluvou bez súhlasu prenajímateľa, je povinný uviesť Pozemky do pôvodného stavu na vlastné náklady, ak sa nedohodne inak.

čl. VII.

Osobitné ustanovenia

1. Prenájom predmetu zmluvy bol schválený Obecným zastupiteľstvom obce Tarnov uznesením č. 1/2017 zo dňa 16.1. 2017.

čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ v tejto zmluve nie sú bližšie ustanovenia, použijú sa primerane ustanovenia § 663 a násl. OZ v platnom znení.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami, účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke obce Tarnov www.tarnov.sk. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľa je povinnou osobou podľa zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení a súhlasí so zverejnením a sprístupnením obsahu tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný zverejniť túto zmluvu na svojej internetovej stránke najneskôr do 10 dní od jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
3. Doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom oboch zmluvných strán.
4. Zmluva sa vyhotovuje v šiestich vyhotoveniach, z ktorých tri sú pre nájomcu a tri pre prenajímateľa.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a zmluva nie je uzatváraná v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, jej obsahu plne porozumeli, a na znak súhlasu ju bez výhrad podpisujú.

V Tarnove dňa 20.1.2017

Prenajímateľ:

Obec Tarnov

obec Tarnov, starostka

Nájomca:

Omega s.r.o.

Ing. arch. Matej Otrisal konateľ
Mgr. Peter Verčimák konateľ