
Nájomná zmluva

uzatvorená

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

medzi:

- 1. obchodné meno:** **Obec Hubice**
sídlo: Hubice 28
IČO: 00305448
bankové spojenie: VUB a.s.
IBAN: SK27 0200 0000 0000 1922 6122
DIČ: 2021151770
konajúca prostredníctvom: Jozef Hanic – starosta obce

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

- 2. obchodné meno:** **DOMOV Slovakia a.s.**
sídlo: Račianska 30/A, 831 02 Bratislava
IČO: 35 777 761
bankové spojenie: Tatra Banka a.s.
číslo účtu: 2622025316/1100
DIČ: 2020233072
IČ DPH: SK2020233072
zapísaná: Okr. Súd BA I, oddiel: Sa, vložka číslo: 2318/B
konajúca prostredníctvom: Ing. Pavol Karaba, predseda predstavenstva

(ďalej len ako „nájomca“)

(spoločne aj ako „zmluvné strany“)

Čl. I.

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Hubice, obec: Hubice, zapísanej na LV č. 110, vedenom Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálny odbor, ako:

Parcela registra „C“ parc. č. 118/48, druh pozemku – ostat.pl. o výmere 2741 m².
(ďalej aj ako „**pozemok**“)

1.2 Nájomca má záujem na pozemkoch realizovať výstavbu 12 ks 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“.

1.3 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 prenajímateľ sa s ním riadne oboznámil a s jeho realizáciou na pozemku vo vlastníctve prenajímateľa výslovne súhlasí.

1.4 Výstavbu Nájomného domu a Stavby bude realizovať nájomca na pozemku vo vlastníctve prenajímateľa za účelom zlepšenia aktuálnej situácie bývania obyvateľov obce Hubice, s čím prenajímateľ 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 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.

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. Prenajímateľ výslovne oboznámil Nájomcu, že na časti Predmetu nájmu sa t.č. nachádza „Voľný výbeh pre psov“, pre obec Hubice, a Nájomca výslovne súhlasí, že uvedená časť Predmetu nájmu nebude použitá na činnosti súvisiace s realizáciou výstavby Nájomného domu a Stavby, najmä zriadenie staveniska a dočasného uloženia materiálu, cestných a iných sietí, a že s touto skutočnosťou bol včas oboznámený. A po ukončení realizácie záujmu Nájomcu, bude táto časť pozemku zameraná a odčlenená geometrickým plánom.
- 3.5. 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,- € ročne za obdobie od vzniku nájmu až do 30.06.2017,
 - vo výške 5,- €/m² ročne za obdobie po 30.06.2017 až do zrealizovania záujmu Nájomcu, ktorý je uvedený v bode 1.2. Zmluvy,
 - po zrealizovaní záujmu Nájomcu, ktorý je uvedený v bode 1.2. Zmluvy je výška nájmu 1,- €/m² ročne.
- 4.2. Nájomné je Nájomca povinný platiť ročne s tým, že nájomné je splatné vždy do prvých 30 dní príslušného kalendárneho roka, 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 neurčitú.

- 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 tú istú cenu za m², ako by ich ponúkol tretím osobám 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 kúpu za tú istú cenu za m², ako by ich ponúkol tretím osobám, 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.

1. The first part of the document is a letter from the author to the editor of the journal. The letter discusses the author's interest in the topic and the reasons for writing the paper.

2. The second part of the document is the abstract of the paper. It provides a brief summary of the main findings and conclusions of the study.

3. The third part of the document is the introduction. It sets the context for the study, reviews the relevant literature, and states the research objectives and hypotheses.

4. The fourth part of the document is the methodology. It describes the research design, the participants, the data collection procedures, and the statistical analyses used in the study.

5. The fifth part of the document is the results. It presents the findings of the study, including the mean scores, standard deviations, and the results of the statistical tests.

6. The sixth part of the document is the discussion. It interprets the results, compares them with the previous research, and discusses the implications of the findings.

7. The seventh part of the document is the conclusion. It summarizes the main findings and provides recommendations for future research.

- 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 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.

Čl. VII.

- 7.1. Založenie nájomného vzťahu medzi zmluvnými stranami na účel dohodnutý podľa tejto Nájomnej zmluvy bolo schválené Uznesením č.: P1-126/2016 Obecného zastupiteľstva obce Hubice zo dňa 30.06.2016 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 Hubice. Výpis z uznesenia obecného zastupiteľstva je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a tvorí prílohu č. 1 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 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 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 zmiernom. 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 Hubiciach, dňa 13. 07. 2016

V Bratislave, dňa 13. 07. 2016

Prenajímateľ:



Jozef Hanic
Starosta obce

Nájomca:

A large, stylized handwritten signature in blue ink is written over a horizontal dotted line.

DOMOV Slovakia, a.s.
Račianska 30/A
831 02 BRATISLAVA
IČO: 35 777 761
IČ DPH: SK2020233072