

ZMLUVA

- O PRENÁJME POZEMKU
- O UZAVRETÍ BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVY

uzatvorená medzi:

prenajímateľ:

Obec Jakubov

So sídlom: Obecný úrad, Jakubov č. 191, 900 63

IČO/DIČ: 00304816/2020643625

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko č. úč. 3203827001/5600

Konajúcim: **Mgr. Petrom Gajdárom, starostom obce**

(ďalej aj ako „prenajímateľ“ a „budúci kupujúci“)

a

nájomca:

ROKO SLOVAKIA, s.r.o.,

So sídlom: G. Švéniho 10A, 971 01 Prievidza

IČO: 36322270

Zapísaným v obchodnom registri vedenom Okresným súdom v Trenčíne

Oddiel Sro, vložka číslo 13079/R

DIČ: SK 2021627850

Bankové spojenie: Tatrabanka Prievidza, č.úč. 262 584 8553/1100

Konajúcim: **Ing. Romanom Götzlom, konateľom spoločnosti**

(ďalej aj ako „nájomca“ a „budúci predávajúci“)

Článok I Predmet nájmu

- 1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v katastrálnom území obce Jakubov vedeným na liste vlastníctva č. 650, parcely registra „C“ parcelné číslo 84/ 5, o výmere 509 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria v 1/1, vedenom na Katastrálnom úrade v Bratislave., správa katastra Malacky (ďalej len ako nehnuteľnosť)
- 2) Nehnuteľnosť opísanú v bode 1) článku I tejto zmluvy prenajíma nájomcovi za účelom realizácie stavby: „Novostavba nájomných bytov – 11 BJ, Jakubov“ (ďalej len ako „bytový dom“) vrátane infraštruktúry.

Článok II Účel nájmu

- 1) Prenajímateľ prenajíma nehnuteľnosť uvedenú v bode 1) čl. I tejto zmluvy za účelom realizácie stavby: „Novostavba nájomných bytov – 11 BJ, Jakubov“ vrátane infraštruktúry v súlade s projektovou dokumentáciou – schválenou architektonickou štúdiou, v súlade s podmienkami tejto zmluvy a v súlade s budúcim územným rozhodnutím a stavebnými povoleniami na jednotlivé stavebné objekty, ktoré budú vydané príslušnými orgánmi. Nájomný bytový dom musí byť zrealizovaný v súlade so zákonom č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a skolaudovaný do 31.12.2012, aby mohla Obec Jakubov podať žiadosť o dotáciu na MDVRR SR a o úver zo ŠFRB na kúpu predmetného bytového domu v roku 2013. Priemerná podlahová plocha bytov bude do 56 m², čo znamená v zmysle zákona č.443/2010 možnosť získania dotácie z MDVRR SR vo výške 25 % z celkovej kúpnej ceny bytového domu.
- 2) Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy dáva nájomcovi výslovný súhlas na zhodnotenie nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 1) v čl. I. tejto zmluvy, výstavbou stavby uvedenej v bode 1) tohto článku.

- 3) Prenajímateľ prehlasuje, že umožní nájomcovi, ako stavebníkovi užívanie časti príľahlých pozemkom v jeho vlastníctve za účelom zriadenia zariadenia staveniska.

Článok III Schválenie nájmu

Prenechanie nehnuteľnosti do nájmu na výstavbu nájomného bytového domu pre nájomcu bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Jakubov č. 13/2012 zo dňa 7.3.2012 podľa § 9a ods. (9) písm. c) zákona č. 138/1991 o majetku obcí 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.

Článok IV. Doba a skončenie nájmu

1. Zmluva o nájme nehnuteľnosti sa uzatvára na dobu určitú a to do predaja skolaudovaného bytového domu vrátane infraštruktúry Obci Jakubov.
2. Nájom sa končí uplynutím tejto doby.
3. Pred uplynutím dojednanej doby možno nájom ukončiť
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak nájomca poruší podmienky zmluvy, najmä povinnosti uvedené v čl. VI. písm. a). V tomto prípade nájomca uhradí zmluvnú pokutu dojednanú v čl. VII. tejto zmluvy a vráti pozemok prenajímateľovi v pôvodnom stave. Pokiaľ toto nebude možné, zaplatí zmluvnú pokutu a zaväzuje sa od prenajímateľa pozemok odkúpiť za cenu 50,- EUR za m². V prípade záujmu odkúpenia rozostavanej stavby Obcou Jakubov má prednostné právo odkúpenia v sume vo výške oprávnených nákladov na rozostavanú stavbu. Obec Jakubov nie je platcom DPH.
 - c) výpoveďou zo strany nájomcu ak sa neuskutoční odpredaj bytového domu Obci Jakubov aj napriek nájomcom splnenými podmienkami tejto zmluvy do 30 dní po schválení a uvoľnení financovania zo ŠFRB a MDVRR SR. V takomto prípade bude nájom ukončený a Obec Jakubov sa zaväzuje predmet nájmu odpredať spoločnosti ROKO SLOVAKIA, s.r.o., za cenu 50,- EURO za m². Obec nie je platcom DPH.
4. Zmluvné strany sa pre prípad výpovede dohodli na trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej strane.

Článok V. Nájomné a spôsob jeho úhrady

Zmluvné strany sa dohodli na jednorazovom nájomnom za celú dobu nájmu vo výške 1,00 EURO za predmet nájmu, ktoré nájomca poukáže na účet prenajímateľa, alebo do pokladne Obecného úradu v Jakubove najneskôr do 5 dní od podpisu tejto zmluvy o nájme pozemku.

Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

A. Nájomca

1. sa zaväzuje užívať predmet nájmu na účel dohodnutý v tejto zmluve, t.j. na výstavbu: „Novostavba nájomných bytov – 11 BJ, Jakubov“ vrátane infraštruktúry,
2. sa zaväzuje vybudovať a skolaudovať bytový dom vrátane infraštruktúry na vlastné náklady do 31.12.2012, a to podľa platných STN, v prípade výskytu nepredvídaných okolností (napr. archeologický nález a pod.) sa tieto lehoty predlžujú o 1 rok,
3. zaväzuje sa uhrádzať náklady spojené s obvyklým užívaním prenajatých pozemkov a starať sa o predmet nájmu s náležitou odbornou starostlivosťou,
4. zaväzuje sa po kolaudácii v lehote do 30 dní po schválení a uvoľnení financovania zo ŠFRB a MDVRR SR previesť bytový dom a infraštruktúru do vlastníctva Obce Jakubov – budúceho kupujúceho na základe budúcej kúpnej zmluvy, ktorej podmienky rieši čl. VIII. tejto zmluvy.
5. nie je oprávnený prenechať nehnuteľnosť, ktorá je predmetom nájmu do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak,

6. nie je oprávnený zmeniť projektovú dokumentáciu stavby bez súhlasu prenajímateľa, v záujme optimalizácie projektu je nájomca oprávnený meniť projektovú dokumentáciu za podmienok určených všeobecne záväznými právnymi predpismi iba v minimálnom rozsahu a to tak, aby boli súčasne dodržané ustanovenia zákona č.443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a po oboznámení a odsúhlasení potrebných zmien Obcou Jakubov.

B. Prenajímateľ.

1. sa zaväzuje odovzdať nehnuteľnosť, ktorá je predmetom nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,

2. sa zaväzuje, že počas doby nájmu nepreviedie vlastnícke právo k predmetu nájmu na tretiu osobu a ani ho nijako nezaťažuje právom tretej osoby

3. sa zaväzuje, že uhradí nájomcovi oprávnené náklady na výstavbu inžinierskych sietí k stavbe uvedenej v čl. II bod 1) (všetky prípojky) a na výstavbu so stavbou súvisiacich spevnených plôch a to bez ohľadu na to, či dôjde alebo nedôjde k uzatvoreniu budúcej kúpnej zmluvy po odpočítaní maximálnej dotácie poskytovanej MDVRR.

4. sa zaväzuje byť maximálne súčinný pri vybavovaní príslušných stavebných povolení a inžinieringu v rozsahu územného konania a stavebného povolenia

5. sa zaväzuje s odbornou starostlivosťou a v dostatočnom časovom predstihu v súčinnosti s firmou ROKO SLOVAKIA 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 označenej v tejto zmluve ako „Novostavba nájomných bytov – 11 BJ, Jakubov“, a to v termíne najneskôr do 15. januára 2013. Neplatí v prípade nepredloženia právoplatného Kolaudačného rozhodnutia, ktoré povoľuje užívanie bytového domu.

6. v zákonom určenej lehote pre rok 2013, najneskôr však do 20. 01. 2013, 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. Neplatí v prípade nepredloženia právoplatného Kolaudačného rozhodnutia, ktoré povoľuje užívanie bytového domu

Článok VII. Zmluvná pokuta

Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 25.450,- EUR za porušenie zmluvných povinností uvedených v čl. V, VI písm. A) bod 1, 2, 3, 4, 5, 6.

Prenajímateľ sa zaväzuje uhradiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 25.450,- Eur za porušenie zmluvných povinností uvedených v čl. VI., písm B) bod 1, 2, 3, 4, 5, 6.

Článok VIII. Predmet a podmienky zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy

1. Zmluvné strany – nájomca (ako „budúci predávajúci“) a prenajímateľ (ako „budúci kupujúci“) sa zaväzujú, že po zrealizovaní výstavby bytového domu – t.j. 11 bytových jednotiek na pozemku uvedenom v článku I. tejto zmluvy uzavruť kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bude zmluvný prevod vlastníckeho práva k stavbe: „Novostavba nájomných bytov – 11 BJ, Jakubov“ vrátane infraštruktúry, zrealizovanej v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

2. Kúpna cena nehnuteľnosti bude dohodnutá nasledovne:

- cena bytového domu vo výške maximálneho oprávneného nákladu stavby, čo podľa súčasnej platnej právnej úpravy predstavuje sumu 890,- EUR s DPH na 1m² podlahovej plochy bytu (úprava ceny je možná len v prípade novelizácie zákona č.443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní).

- v cene bytového domu nie sú zahrnuté náklady na výstavbu infraštruktúry (inžinierske prípojky a spevnené plochy v okolí bytového domu)

- cena infraštruktúry bude dohodnutá osobitným jednaním po vypracovaní projektu v úrovni realizácie stavby použitím rozpočtového programu na oceňovanie stavebných prác CENKROS po odpočítaní maximálnej dotácie poskytovanej MDVRR.

3. Splatnosť budúcej kúpnej ceny dohodnutej podľa ods. 3 tohto článku zmluvy sa dojedná priamo v budúcej kúpnej zmluve, a to v kontexte od poskytnutia dotácie z MDVRR SR v rámci Programu rozvoja bývania a úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania Obci Jakubov (ako „budúcemu kupujúcemu“).

4. Prenajímateľ – Obec Jakubov (ako budúci kupujúci) môže odstúpiť od uzavretia budúcej kúpnej zmluvy bez akejkoľvek finančnej kompenzácie firme ROKO SLOVAKIA, s. r. o. v prípade ak:

a) nájomca – firma ROKO SLOVAKIA, s.r.o. (ako „budúci predávajúci“) nezrealizuje výstavbu bytového domu na pozemku uvedenom v článku I. tejto zmluvy v súlade so zákonom č.443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a podľa projektovej dokumentácie vopred odsúhlasenej oboma zmluvnými stranami.

b) nájomca – firma ROKO SLOVAKIA, s.r.o. nedodrží termín realizácie výstavby – skolaudovania bytových domov do 31.12.2012 a prenájomca – Obec Jakubov (ako budúci kupujúci) nebude môcť v roku 2013 požiadať o dotáciu na rozvoj bývania z MDVRR SR a o úver zo ŠFRB.

c) Obec Jakubov v roku 2013 nezíska dotáciu na rozvoj bývania z MDVRR SR a úver zo ŠFRB.

Článok IX. Doručovanie

1. Akékoľvek prejavy vôle zmluvných strán súvisiace s touto zmluvou, budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne proti podpisu alebo zaslané poštou, ak v tejto zmluve nie je uvedené inak.

2. Výpoveď doručujú zmluvné strany formou doporučenej zásielky.

3. Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu sídla/miesta podnikania druhej zmluvnej strany na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy, alebo na adresu, ktorú strana oznámila druhej zmluvnej strane. Za deň doručenia sa považuje 15 – ty deň po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou.

4. V prípade doručovania písomnosti elektronicky alebo faxom, druhá strana bezodkladne potvrdí prijatie tejto písomnosti preukaznou formou (faxom, elektronicky).

Článok X Záverečné ustanovenia

1. 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 je vlastnoručne podpísali.

2. Zmluvné strany berú na vedomie, že meniť obsah tejto zmluvy môžu len písomne po vzájomnej dohode.

3. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté iné, riadia sa právne pomery týkajúce sa nájmu ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Právne pomery týkajúce sa zmluvných pokút a zmluvy o budúcej zmluve sa riadia ustanoveniami Obchodného zákonníka.

4. Nájomná zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý má povahu originálu. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia, obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

5. Zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia povinnou osobou.

V Jakubove 14.03.2012

prenájomca: _____
Obec Jakubov
Mgr. Peter Gajdár
starosta obce



nájomca: _____
ROKO SLOVAKIA, s.r.o.,
G. Švéniho 10A, 971 01 Prievidza
Ing. Roman Götzl
konateľ spoločnosti

