

ZMLUVA

- O PRENÁJME POZEMKU
- O UZAVRETÍ BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVY

uzatvorená medzi:

prenajímateľ:

Obec Jakubov

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

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:

CBS HP Stav s. r. o.

So sídlom: Slnecná 1146, 908 73 Veľké Leváre

IČO: 44687583

Zapísaným v obchodnom registri vedenom Okresným súdom v Bratislava 1

Oddiel Sro, vložka číslo 57889/B

DIČ: SK 2022805664

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, č. úč. 3287741001/5600

Konajúcim: **Ing. Peter Pradlička - konateľ**

(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 83 o celkovej výmere 1310 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 v časti podľa projektovej dokumentácie nájomcovi za účelom realizácie stavby: „prístavba materskej školy, Jakubov (ďalej len ako „MŠ“).

Článok II

Účel nájmu

- 1) Prenajímateľ prenajíma časť nehnuteľnosti uvedenú v bode 1) čl. I tejto zmluvy za účelom realizácie stavby: „MŠ Jakubov“ v súlade s projektovou dokumentáciou – schválenou architektonickou štúdiou, v súlade s podmienkami tejto zmluvy a v súlade s budúcim územným rozhodnutím a stavebným povolením, ktoré budú vydané príslušnými orgánmi. Prístavba MŠ musí byť zrealizovaná do 28.2.2013, v prípade nepriaznivého počasia sa termín predlžuje do 30.4.2013
- 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 časti nehnuteľnosti podľa projektovej dokumentácie do nájmu na výstavbu pre nájomcu bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Jakubov UZN č. 75/2012 zo dňa 15. 10. 2012 podľa § 9a ods. (9) písm. c) zákona č. 138/1991 o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa výstavby prístavby MŠ v záujme zlepšenia kapacitných a priestorových pomerov v MŠ Jakubov. 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 prístavby MŠ po skolaudovaní 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 vo výške 10.000,00 € V prípade záujmu odkúpenia rozostavanej stavby Obcou Jakubov má Obec Jakubov prednostné právo odkúpenia v sume vo výške oprávnených nákladov na rozostavanú stavbu. Obec Jakubov nie je platcom DPH.
4. Zmluvné strany sa pre prípad výpovede dohodli na jednomesačnej 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: „prístavby MŠ, Jakubov“
2. zaväzuje sa vybudovať a skolaudovať prístavbu MŠ na vlastné náklady do 28.2.2013 s alternatívou podľa bodu 1, čl.II. a to podľa platných STN.
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 previesť prístavbu MŠ 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 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 nezaťaží právom tretej osoby

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

Článok VII

Zmluvná pokuta

Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 15.000,00 € 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 15.000,00 € za porušenie zmluvných povinností uvedených v čl. VI., písm. B) bod 1, 2, 3.

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 na pozemku uvedenom v článku I. tejto zmluvy uzavrú kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bude zmluvný prevod vlastníckeho práva k stavbe: „Prístavba MŠ“.

2. Kúpna cena nehnuteľnosti bude dohodnutá nasledovne:

- cena prístavby MŠ bude vo výške maximálneho oprávneného nákladu stavby, podľa výkaz výmer, čo predstavuje sumu 85.745,89 € s DPH. Uvedenú sumu nie je možné bez predchádzajúceho odsúhlasenia zmluvnými stranami prekročiť.

3. Splatnosť budúcej kúpnej ceny dohodnutej podľa ods. 3 tohto článku zmluvy sa dojedná priamo v budúcej kúpnej zmluve, a to v kontexte od dostatku finančných prostriedkov na účte obecného úradu Jakubov, najneskôr do 1/4 roka po skolaudovaní.

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

a) nájomca – firma CBS HP Stav s. r. o. (ako „budúci predávajúci“) nezrealizuje výstavbu prístavby MŠ na pozemku uvedenom v článku I. tejto zmluvy a podľa projektovej dokumentácie vopred odsúhlasenej oboma zmluvnými stranami.

b) nájomca – firma CBS HP Stav s. r. o. nedodrží termín realizácie výstavby do 28. 2. 2013 s alternatívou podľa bodu 1 čl. II.

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
Závěrečné 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 24.10.2012

prenajímateľ: _____
Obec Jakubov
Mgr. Peter Gajdár
starosta obce



Príloha: Presun práv a povinností

nájomca: _____
CBS HP Stav s. r. o.
Ing. Peter Pradlička
konateľ spoločnosti

CBS HP Stav s.r.o.
Sídlo: 010 00
IČO: 44397011

V ý p i s z u z n e s e n i a
zo zasadnutia Obecného zastupiteľstva v Jakubove,
ktoré sa konalo dňa 15. októbra 2012

UZN č. 75/2012

OZ schvaľuje:

Zmluvu o prenájme pozemku a o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, týkajúcej sa prístavby materskej školy na par. č. 83 v časti podľa projektovej dokumentácie „prístavba materskej školy v obci Jakubov“ podľa § 9a ods. (9) písm. c) zákona č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa výstavby prístavby materskej školy nájomcom v záujme zlepšenia kapacitných a priestorových pomerov v Materskej škole v Jakubove

Nájomca: CBS HP Stav s.r.o.

Slnečná 1146, 908 73 Veľké Leváre

IČO: 44687583

IČ DPH: SK2022805664,

zastúpená konateľom spoločnosti Ing. Petrom Pradličkom

Doba nájmu: do doby predaja stavby po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia na prístavbu materskej školy

Cena nájmu: 1 Euro za predmet nájmu

OZ poveruje:

Starostu podpísaním Zmluvy o prenájme pozemku a o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, týkajúcej sa prístavby materskej školy v obci Jakubov

za – proti - zdržal sa

Hlasovanie poslancov 7 – 0 - 0

V Jakubove dňa 24.10.2012



Mgr. Peter Gajdár
starosta obce

ZMLUVA O POSTÚPENÍ PRÁV

uzatvorená medzi týmito zmluvnými stranami:

Postupca:

Názov: **Obec Jakubov**
Sídlo: 900 63 Jakubov 191
Zastúpená: Mgr. Peter Gajdár – starosta obce
IČO: 00304816
DIČ: 2020643625

(ďalej len ako „postupca“)

Postupník:

obchodné meno: **CBS HP Stav s.r.o.**
sídlo: Slnecná 1146, 908 73 Veľké Leváre
IČO: 44687583
DIČ: SK 2022805664
zapísaná: v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I,
Oddiel Sro, vložka číslo 57889/B
konajúca prostredníctvom: Ing. Peter Pradlička – konateľ spoločnosti
(ďalej len ako „postupník“)

sa dohodli na tomto obsahu Zmluvy o postúpení práv (v ďalšom texte len ako: „zmluva“):

Článok I

Úvodné ustanovenia

1. Postupca ako postupujúci a postupník ako prijímajúci uzatvorili zmluvu o postúpení práv a povinností, predmetom ktorej je prevod stavebného povolenia vydaného Stavebným úradom Obce Kostolište pod č. j. SOÚ/2226/12/MP/478/12 na „Prístavbu materskej školy“ v katastrálnom území Jakubov, zapísaných na Správe katastra Malacky na LV č. 650 ako parcela registra „C“ evidované na katastrálnej mape parc.č. 83 – zastavené plochy a nádvoria, z vlastníctva postupcu do výlučného vlastníctva postupníka. Stavebné povolenie je prílohou tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú k poskytnutí súčinnosti v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) (ďalej len „stavebný zákon“) v znení neskorších predpisov, potrebnej k právnomu nástupníctvu osoby doterajšieho stavebníka.
3. Postupca vyhlasuje, že mu bolo vydané Stavebné povolenie na „Prístavbu materskej školy“ vedené pod číslom SOÚ/2226/12/MP/478/12 na stavebnom úrade Obce Kostolište, ktorého fotokópia tvorí prílohu tejto zmluvy.

Článok II

Predmet zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že momentom podpísania zmluvy:
 - a) postupca postupuje postupníkovi všetky práva, ktoré mu ako stavebníkovi vyplývajú zo Stavebného povolenia,
 - b) postupník prijíma od postupcu všetky práva, ktoré postupcovi ako žiadateľovi vyplývajú zo Stavebného povolenia,
 - c) postupník preberá od postupcu všetky záväzky, ktoré postupca ako stavebník má, ako aj tie ktoré mu zo Stavebného povolenia vyplývajú.

Momentom podpísania zmluvy sa postupník stáva stavebníkom, a teda aj osobou oprávnenou a povinnou zo Stavebného povolenia.

Článok III Závěrečné ustanovenia

1. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých po jednom vyhotovení obdrží každý účastník zmluvy a jedno vyhotovenie je určené pre príslušný stavebný úrad.
2. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia zmluvy je možné vykonať len vo forme písomných dodatkov k zmluve, ktoré podpíšu všetci účastníci zmluvy.
3. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo neúčinné, nemá takáto neplatnosť alebo neúčinnosť za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy, alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bezodkladne nahradiť takéto ustanovenie novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný príslušným neplatným či neúčinným ustanovením v čase jeho prijatia, resp. uzavretia tejto zmluvy.
4. Právne vzťahy založené touto zmluvou, ktoré nie sú jednotlivými zmluvnými ustanoveniami upravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon robia slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, že text zmluvy si pozorne prečítali, s jeho obsahom súhlasia a na znak toho zmluvu vlastnoručne podpisujú.
6. 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 dňa

24.10.2012



.....
Mgr. Peter Gajdár
starosta obce

ČESKÁ REPUBLIKA
Stavba 148
022 320 441 100
IČ Obyv. SK 03701 1484
IČO 4459783

.....
Ing. Peter Pradlička
konateľ spoločnosti

Prílohy: Stavebné povolenie č. j. SOÚ/2226/12/MP/478/12