

22.1.22

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len "OZ v platnom znení") a podľa zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení

1. Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ:

názov: **Obec Častkov**
sídlo: Častkov 35, 906 04 Častkov
právna forma: obec
IČO: 00309494
DIČ: 2021063682
štatutárny orgán: Mgr. Eva Černeková, starostka obce Častkov
(ďalej iba „prenajímateľ“)

1.2 Nájomca:

obchodné meno: **red cube HR, s.ro.**
sídlo: Prievaly 410, 906 34 Prievaly
IČO: 52 180 891
DIČ: 2120922408
štatutárny orgán: Milan Bilík, konateľ
registrácia: Obchodný register Okresného súdu Trnava v oddiele Sro, vložka č. 43734/T
(ďalej iba „nájomca“)

(Prenajímateľ a nájomca ďalej spolu iba „Zmluvné strany“)

2. Predmet zmluvy

- 2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemku v okrese Senica, v obci Častkov, v katastrálnom území obce Častkov, zapísaného na LV č. 1900, ako parcela registra KN-C, parc. č. 1514/30, zastavané plochy a nádvorí, a pozemky zapísané na LV č. 488, ako parcely registra KN-C, parc. č. 1785/6 – ostatná plocha, 1785/8 – ostatná plocha, 1770/9 – zastavané plochy a nádvorí, všetky parcely **ovymere 1383 m²**.
- 2.2 Predmetom tejto zmluvy je prenájom pozemku uvedeného v bode 2.1 tejto zmluvy nájomcovi za podmienok stanovených v tejto zmluve a v podmienkach obchodnej verejnej súťaže zo dňa 3.1.2022, zverejnenej dňa 10.1.2022 do 26.1.2022 (ďalej len „Prenajatý pozemok“) a nájomca ho preberá, aby ho užíval na dohodnutý účel a zaväzuje sa za neho platiť dohodnuté nájomné.

3. Účel užívania

- 3.1 Nájomca v postavení stavebníka je oprávnený na Prenajatom pozemku na vlastné náklady zrealizovať výstavbu jedného nájomného bytového domu s 12 nájomnými bytmi bežného štandardu a technickej vybavenosti (ďalej len „Bytový dom“) v súlade s platnými právnymi predpismi, najmä zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, zák. č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi, v súlade s projektovou dokumentáciou vypracovanou nájomcom a právoplatným stavebným povolením vydaným príslušným stavebným úradom.
- 3.2 Nájomca sa zaväzuje začať s realizáciou výstavby bytov v Bytovom dome do 31.12.2023, nie však skôr ako bude vydané právoplatné stavebné povolenie na Bytový dom a výstavbu dokončiť a stavbu skolaudovať najneskôr do 02/2025. Pričom oba termíny v tejto vete sa nájomca zaväzuje dodržať, ak budú splnené všetky podmienky na vydanie stavebného povolenia.
- 3.3 Nájomca sa zaväzuje, že byty v Bytovom dome, ktorý bude postavený na Prenajatom pozemku budú jeho vlastníctvom. Pri prenajímaní bytov budú uprednostnení občania obce Častkov a bude sa riadiť platným VZN obce Častkov o pridelovaní bytov.
- 3.4 Nájomca sa zaväzuje, že súčasťou výstavby bytového domu bude parkovisko, chodníky, prípojky, žumpa a studňa.
- 3.5 Nájomca sa zaväzuje dodržať všetky súťažné podmienky vyhlasovateľa obchodnej verejnej súťaže, ktoré sú prílohou tejto nájomnej zmluvy.

4. Výška a splatnosť nájomného

- 4.1 Výška nájomného za Prenajatý pozemok sa určuje dohodou zmluvných strán v zmysle verejnej obchodnej súťaže a na základe Uznesenia Obecného zastupiteľstva č. 132 zo dňa 21.2.2022, **vo výške 138,20 €** (slovom: stotridsaťosem € dvadsať centov) ročne, t. j. 0,10 €/m²/rok. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné za bežný kalendárny rok do 31. januára príslušného roka, počnúc dňom začatia nájmu uvedeného v čl. 6.1 tejto zmluvy na účet prenajímateľa v celosti, okrem nájomného za prvé obdobie nájmu (od začatia účinnosti tejto zmluvy do konca kalendárneho roka), v proporcionálnej výške za dané obdobie príslušného roka.
- 4.2 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený každoročne valorizovať bez ďalšieho predchádzajúceho súhlasu nájomcu a dodatku k tejto zmluve dohodnuté nájomné.
- 4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku nájomného po dohode s nájomcom a po podpise dodatku k tejto zmluve.

5. Vzájomné vzťahy zmluvných strán

- 5.1 Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom Prenajatého pozemku a že v takomto stave nehnuteľnosť aj preberá.
- 5.2 Nájomca je oprávnený užívať Prenajatý pozemok v rozsahu dohodnutom v čl. 3.1 tejto zmluvy.

- 5.3 Prenajímateľ súhlasí s oplatením Prenajatého pozemku, z dôvodu ochrany stavby a staveniska počas výstavby Bytového domu pred krádežou, poškodením príp. vlámaním. Oplatenie vybuduje nájomca na vlastné náklady.
- 5.4 Nájomca nie je oprávnený dať Prenajatý pozemok do užívania inému bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 5.5 Prenajímateľ má právo požadovať prístup k Prenajatému pozemku za účelom kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom.
- 5.6 Podpisom tejto zmluvy dáva prenajímateľ nájomcovi neodvolateľný súhlas na zhodnotenie pozemku a jeho zaťaženie výstavbou v podľa čl. 3.1 tejto zmluvy.
- 5.7 Prenajímateľ sa zaväzuje udeliť nájomcovi súhlas na získanie všetkých povolení potrebných na stavbu Bytového domu, najmä na získanie stavebného povolenia a povolenia užívať stavbu – Bytový dom, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
- 5.8 Prenajímateľ sa zaväzuje počas doby nájmu nepreviesť vlastnícke právo k Prenajatému pozemku na tretiu osobu a ani ho nezaťažovať záložným právom, vecným bremenom, nájomným právom, predkupným právom alebo akýmkoľvek iným obdobným právom alebo ťarchou v prospech tretej osoby okrem nájomcu.

6. Doba platnosti a zánik

- 6.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, pričom nájom začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, kedy bude vydané právoplatné stavebné povolenie na Bytový dom a končí momentom účinnosti prevodu vlastníckeho práva k všetkým bytom v Bytovom dome. Prenajímateľ má predkupné právo na odkúpenie bytov v bytovom dome, ak o to prejaví záujem a kúpou tohto bytového domu nebudú porušené žiadne zákony.
- 6.2 Táto zmluva zaniká dohodou alebo uzavretím kúpnej zmluvy prenajímateľa s nájomcom na Prenajatý pozemok, alebo momentom účinnosti prevodu vlastníctva k všetkým bytom v Bytovom dome na prenajímateľa, alebo na inú osobu. Prevod bytov v bytovom dome na inú osobu, ako Obec Častkov, môže byť len na základe uznesenia OZ.
- 6.3 V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s plnením svojich záväzkov uvedených v čl. 3.2 alebo 4.1 tejto zmluvy (napriek tomu, že prenajímateľ nie je v omeškaní s plnením záväzkov podľa tejto zmluvy), o viac ako 30 dní a na písomnú výzvu prenajímateľa doručенú nájomcovi nezjedná v písomne stanovenej dodatočnej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 30 dní, nápravu, má prenajímateľ právo od nájomnej zmluvy odstúpiť v lehote do 30 dní odo dňa márneho uplynutia náhradnej lehoty na plnenie uvedenej v tomto bode zmluvy.
- 6.4 Prenajímateľ má tiež právo kedykoľvek odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe prenajímateľa doručenej nájomcovi užíva predmetný pozemok alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo, že mu hrozí značná škoda a pre prípad že nájomca bude užívať pozemok v rozpore so zmluvou a nájomca napriek doručenej písomnej výzve, nezjedná v primeranej lehote stanovenej prenajímateľom v písomnej výzve nápravu.

- 6.5 Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Pre prípad neprevzatia zásielky adresátom sa za deň doručenia považuje deň vrátenia nedoručenej zásielky adresátovi.

7. Osobitné ustanovenia

- 7.1 Prenájom predmetu zmluvy bol schválený uzneseniami Obecného zastupiteľstva Obce Častkov:
- uznesením č. 106/2021, zo dňa 27.9.2021, bol schválený zámer prenájmu,
 - uznesením č. 122/2021, zo dňa 13.12.2021, boli schválené podmienky vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže za účelom nájmu pozemku,
 - uznesením č. 132/2022, zo dňa 21.2.2022, bola schválená cena za prenájom pozemku, návrh nájomnej zmluvy medzi víťazom verejnej súťaže a obcou.

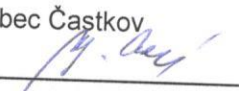
8. Záverečné ustanovenia

- 8.1 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami, účinnosť dňom nasledujúcim po dni právoplatnosti stavebného povolenia na Bytový dom, nie však skôr, ako deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na internetovej stránke obce. Nájomca súhlasí so zverejnením a sprístupnením obsahu tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný zverejniť túto zmluvu na svojej internetovej stránke najneskôr dňom vydania právoplatného stavebného povolenia na Bytový dom.
- 8.2 Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov schválených a podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
- 8.3 Zmluva sa vyhotovuje v šiestich vyhotoveniach, z ktorých tri sú pre nájomcu a tri pre prenajímateľa.
- 8.4 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.
- 8.5 Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, jej obsahu plne porozumeli, a na znak súhlasu ju bez výhrad podpisujú.

V Častkove dňa 22.2.2022

Za prenajímateľa:

Obec Častkov


Mgr. Eva Černeková
starostka obce Častkov

Za nájomcu:

red cube HR, s.r.o.


Milan Bílik
konateľ



Súhlas vlastníka pozemku

Vlastník pozemku (prenajímateľ):

(ďalej len Vlastník pozemku)

názov: **Obec Častkov**
 sídlo: Častkov 35, 906 04 Častkov
 právna forma: obec
 IČO: 00309494
 DIČ: 2021063682
 štatutárny orgán: Mgr. Eva Černeková, starostka obce Častkov
 (ďalej iba „prenajímateľ“)

1.2 Oprávnená (nájomca)

obchodné meno: **red cube HR, s.ro.**
 sídlo: Prievaly 410, 906 34 Prievaly
 IČO: 52 180 891
 DIČ: 2120922408
 štatutárny orgán: Milan Bílik, konateľ
 registrácia: Obchodný register Okresného súdu Trnava v oddiele Sro, vložka č. 43734/T

Pozemok:

zapísaný Správou katastra Senica, v obci Častkov, v katastrálnom území Častkov zapísaného na LV č. 1900, ako parcela registra KN-C, parc. č. 1514/30, zastavané plochy a nádvoría, a pozemky zapísané na LV č. 488, ako parcely registra KN-C, parc. č. 1785/6 – ostatná plocha, 1785/8 – ostatná plocha, 1770/9 – zastavané plochy a nádvoría, všetky parcely o výmere 1383 m².

Vlastník pozemku týmto Oprávnenému udeľuje súhlas zrealizovať na Pozemku výstavbu nájomného bytového domu s nájomnými bytmi bežného štandardu a technickej vybavenosti (ďalej len „Bytový dom“). Vlastník pozemku týmto udeľuje Oprávnenému súhlas s projektovaním Bytového domu, s komunikáciou, zastupovaním a všetkými právnymi úkonmi potrebnými na účely vydania územného a stavebného povolenia v prospech Oprávneného.

V Častkove dňa 22.2.2022

Za prenajímateľa:

Obec Častkov

 Mgr. Eva Černeková
 starostka obce Častkov

Za nájomcu:

red cube HR, s.r.o.

 Milan Bílik
 konateľ

