ZMLUVA 1/2014

O PRENÁJME POZEMKU

O UZAVRETÍ BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVY

uzatvorená medzi:

prenajímateľ:

Obec Horné Semerovce
Horné Semerovce 100
IČO/DIČ: **00306991/2021020661**
Bankové spojenie IBAN: SK16 5600 0000 00**71 3823 3001**

Konajúcim: **Mgr. Tomáš Pásztor**

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

a

nájomca:

Štefan Tipary EKOLSTAV
So sídlom: **J. Jesenského 6**
IČO: **30 071 216**
Zapísaným v živnostenskom registri vedenom Obvodným úradom Levice číslo 402-7691
DIČ: 1020379767
IČ DPH: SK1020379767
Bankové spojenie IBAN: SK71 0900 0000 0000 2863 6908

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

Článok I
Predmet nájmu

1) Prenajímateľ je majiteľom nehnuteľnosti v katastrálnom území obce Horné Semerovce – uvedenej v liste vlastníctva č.1, parcela č. **25/1** v registri ,,C ,, - ostatná plocha o výmere 31940 m2. (ďalej len ako nehnuteľnosť)

2) Prenajímateľ prenajíma časť parcely č. 25/1 o výmere 3000 m2 nevyhnutných na výstavbu bytovej jednotky v časti za záhradami opísanú v bode 1) článku I tejto zmluvy nájomcovi za účelom realizácie stavby: ,, Novostavba nájomných bytov – **HORNÉ SEMEROVCE 6 BJ** ,, (ďalej len ako ,, bytové domy ,,) 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 – **HORNÉ SEMEROVCE 6 BJ**,, vrátane infraštruktúry v súlade s projektovou dokumentáciou – schválenou architektonickou štúdiou, v súlade s podmienkami tejto zmluvy a v súlade s územným rozhodnutím a stavebnými povoleniami na jednotlivé stavebné objekty vydané príslušnými orgánmi. Nájomné bytové domy musia byť zrealizované v súlade so zákonom č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Priemerná podlahová plocha bytov bude do **56** m2.

1) 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.

2) Prenajímateľ prehlasuje, že umožní nájomcovi, ako stavebníkovi užívanie časti priľahlých pozemkov v dlhodobom prenájme za účelom zriadenia zariadenia staveniska.

Článok III
Schválenie nájmu

Prenechanie nehnuteľnosti do nájmu na výstavbu nájomných bytových domov pre nájomcu bolo schválené uznesením č. 144/2013 Obecného zastupiteľstva obce Horné Semerovce zo dňa 20.03. 2013 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 skolaudovaných bytových domov vrátane infraštruktúry obci Horné Semerovce.
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 s prenajímateľom uzavrieť nájomnú zmluvu o prenájme pozemku. V prípade záujmu odkúpenia rozostavanej stavby obcou Horné Semerovce má prednostné právo odkúpenia v sume vo výške oprávnených nákladov na rozostavanú stavbu. Obec Horné Semerovce nie je platcom DPH.
c) výpoveďou zo strany nájomcu ak sa neuskutoční odpredaj bytových domov obci Horné Semerovce 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 upravený novou nájomnou zmluvou, alebo kúpnopredajnou zmluvou.
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 11.000,- € za predmet nájmu, ktoré nájomca poukáže na účet prenajímateľa k dátumu kolaudácie.

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 – **HORNÉ SEMEROVCE 6 BJ** vrátane infraštruktúry“,

2. sa zaväzuje realizovať výstavbu projektu podľa schválenej projektovej dokumentácie v lehote do 6. 2015 nasledovne: na parcele 25/1 zrealizuje výstavbu bytovej jednotky 6BJ, prípojka vody, kanalizáciu splaškovú, kanalizáciu dažďovú, žumpu, príjazdovú komunikáciu a parkoviská, prípojku plynu, elektrickú prípojku, telekomunikačnú prípojku, prípojku verejného osvetlenia. Cena týchto objektov bude zahrnutá do budúcej kúpnej zmluvy.

3. Na účely tejto zmluvy sa za moment dokončenia stavby bude považovať deň právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia vydaného príslušným stavebným úradom k všetkým bytom a nebytovým priestorom nachádzajúcim sa v bytovom dome podľa projektu, vrátane príslušenstva podľa bodu 2.

4. sa zaväzuje uhrádzať náklady spojené s obvyklým užívaním prenajatých pozemkov a starať sa o predmet nájmu s náležitou odbornou starostlivosťou,

5. sa zaväzuje 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 Horné Semerovce – budúceho kupujúceho na základe budúcej kúpnej zmluvy, ktorej podmienky rieši čl. VIII. tejto zmluvy.

6. nie je oprávnený prenechať nehnuteľnosť, ktorá je predmetom nájmu do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak,

7. 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 Horné Semerovce a projektantom.

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 neprevedie nájomné 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

4. sa zaväzuje s odbornou starostlivosťou a v dostatočnom časovom predstihu v súčinnosti s firmou **Štefan Tipary EKOLSTAV** 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 – **HORNÉ SEMEROVCE 6 BJ**,,. Neplatí v prípade nepredloženia právoplatného kolaudačného rozhodnutia, ktoré povoľuje užívanie bytového domu.

5. v zákonom určenej lehote, 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 3 000,- EUR za porušenie zmluvných povinností uvedených v čl. V, VI písm. A) bod 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

Prenajímateľ sa zaväzuje uhradiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 3 000,- Eur za porušenie zmluvných povinností uvedených v čl. VI., písm B) bod 1, 2, 3, 4, 5.

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 – **6** BJ bytových jednotiek na pozemku uvedenom v článku I. tejto zmluvy uzavrú kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bude zmluvný prevod vlastníckeho práva k stavbe: ,, Novostavba nájomných bytov – **HORNÉ SEMEROVCE 6 BJ**,, vrátane infraštruktúry, tak ako je uvedené v článku VI. v bode 2. zrealizovanej v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

2. Budúci kupujúci sa zaväzuje zaplatiť budúcemu predávajúcemu za prevod vlastníctva k predmetu dohodnutú budúcu kúpnu cenu v celkovej výške:

Objekt	**cena s DPH**
SO 01 – Bytový dom	295 000 €
SO 02 – Spevnené a odstavné plochy, miestna komunikácia	9 882 €
SO 05 – Prípojka splaškovej, dažďovej kanalizácie, žumpa	2 140 €
SO 06 – Prípojka vody	5 108 €
SO 07 – Elektrická prípojka NN	1 060 €
SO 08 – Prípojka plynu	1 840 €
SO 09 – Telekomunikačná prípojka	590 €
SO 10 – Prípojka verejného osvetlenia	860 €
Celkom vrátane DPH	**316.480,- €**
DPH 20%	52.746,67 €
Suma bez DPH	263.733,33 €

- cena bytových domov predstavuje sumu 888,71,- 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)

3. Splatnosť budúcej kúpnej ceny dohodnutej podľa ods. 2 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 Horné Semerovce (ako „budúcemu kupujúcemu").

4. Prenajímateľ – obec **Horné Semerovce** (ako budúci kupujúci) môže odstúpiť od uzavretia budúcej kúpnej zmluvy bez akejkoľvek finančnej kompenzácie firme **Štefan Tipary EKOLSTAV**, v prípade ak:

a) nájomca – firma **Štefan Tipary EKOLSTAV**, (ako „budúci predávajúci") nezrealizuje výstavbu bytových domov 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) Obec Horné Semerovce nezíska dotáciu na rozvoj bývania z MDVRR SR a úver zo ŠFRB aj po splnení všetkých formálnych náležitostí žiadosti o dotáciu a úver.

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 Horných Semerovciach 25. 2. 2014

Štefan Tipary EKOLSTAV
J.Jaseného 6 936 01 SAHY
EKOLSTAV
☎/fax 036/741 10 55
IČO 30 071 216
DIČ 1020379767
IČ DPH: SK1020379767

prenajímateľ: [redacted]

Obec Horné Semerovce
Mgr. Tomáš Pásztok
starosta obce

OBEC HORNÉ SEMEROVCE

nájomca: [redacted]

Štefan
Šte
majiteľ