Zmluva o nájme nehnuteľnosti

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník a podľa zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení

(ďalej len „***Zmluva***")

medzi zmluvnými stranami

1. **Prenajímateľ:** **Obec Jaklovce**
   so sídlom: Nová č. 464, 055 61 Jaklovce
   IČO: 00 329 207
   v zastúpení: PhDr. Matúš Fedor/ starosta obce
   Banka: OTP Banka Slovensko, a.s. pobočka Košice
   Číslo účtu: 15140890/5200

   (ďalej len „***prenajímateľ***")

   a

2. **Nájomca:** **LOMAREX SK s.r.o.**
   Sídlo: Komenského 1118/18, 040 01 Košice – mestská časť Staré Mesto
   IČO: 52 396 703
   IČ DPH: 2121013037
   Štatutárny orgán: Bc. Martin Lorenčík/ konateľ spoločnosti
   zapísaný v: Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, vložka číslo: 46388/V

   (ďalej len „**nájomca**")

   (Prenajímateľ a nájomca ďalej len „**zmluvné strany**")

Úvodné ustanovenie

Obecné zastupiteľstvo obce Jaklovce schválilo uznesením č. 48/2019 zo dňa 28.03.2019 a č.61/2019 zo dňa 30.05.2019 podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ako prípad hodný osobitného zreteľa, schválilo nájom Predmetu nájmu špecifikovaného v článku I. tejto Zmluvy.

Čl. I.
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností:
   - pozemku – parcely KN-C č. 7/1 o výmere 393 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Jaklovce, v okrese Gelnica, zapísanej na Liste vlastníctva č. 1 Okresného úradu Gelnica, katastrálneho odboru,

pozemku – parcely KN-C č. 7/2 o výmere 4377 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Jaklovce, v okrese Gelnica, zapísanej na Liste vlastníctva č. 1 Okresného úradu Gelnica, katastrálneho odboru.

(ďalej spolu len „***Nehnuteľnosti***").

2. Predmetom tejto Zmluvy je prenájom Nehnuteľností bližšie špecifikovaných v predchádzajúcom bode tohto článku Zmluvy nájomcovi za podmienok stanovených v tejto Zmluve (ďalej len „***Predmet nájmu***") a nájomca preberá Predmet nájmu tak, aby ho užíval na dohodnutý účel a zaväzuje sa za neho platiť dohodnuté nájomné.

3. Účelom nájmu je umožnenie nájomcovi v postavení stavebníka v časovo ohraničenej dobe na Predmete nájmu na vlastné náklady a zodpovednosť zrealizovať výstavbu jedného nájomného bytového domu s nájomnými bytmi bežného štandardu v počte 11ks. bytových jednotiek v zložení 4ks. dvojizbových bytov + 7ks. trojizbových bytov a prislúchajúcej technickej vybavenosti podľa projektovej dokumentácie pre stavbu po vzájomnom odsúhlasení obcou (ďalej spoločne len „***Bytový dom***") v súlade s platnými právnymi predpismi, najmä, nie však výlučne v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.

4. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať na dohodnutý účel uvedený v predchádzajúcom bode tohto článku Zmluvy. Pre prípad porušenia tohto záväzku zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v súlade s ust. §544 a nasl. Občianskeho zákonníka vo výške 50 EUR za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku, ktorú má prenajímateľ právo od nájomcu požadovať do zjednania nápravy zo strany nájomcu. Nájomca sa súčasne zaväzuje zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety uhradiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.

5. Nájomca sa zaväzuje začať s realizáciou výstavby Bytového domu vrátane príslušnej technickej infraštruktúry najneskôr do 12 mesiacov od podpisu tejto zmluvy a výstavbu dokončiť a stavbu Bytového domu vrátane jej technickej infraštruktúry k Bytovému domu skolaudovať najneskôr do 36 mesiacov. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca na Predmete nájmu nezačne výstavbu Bytového domu v dohodnutej lehote alebo neskolauduje Bytový dom do 36 mesiacov, alebo ak nájomca na Predmete nájmu postaví inú stavbu ako je uvedená v projektovej dokumentácii špecifikovanej vyššie v tomto článku Zmluvy bez vzájomnej dohody, alebo vykoná inú stavebnú úpravu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5% z hodnoty diela, odo dňa doručenia písomnej výzvy zo strany prenajímateľa.
6. Nájomca týmto prehlasuje, že je oboznámený so stavom Predmetu nájmu, že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívania a v takom stave ho do nájmu preberá.

Čl. II.
Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného za Predmet nájmu je schválená Obecným zastupiteľstvom Obce Jaklovce uznesením vo výške 12 EUR (slovom: dvanásť eur) ročne za celý Predmet nájmu (ďalej len „***Nájomné***"). Za deň úhrady Nájomného sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy.
2. Nájomné sa zaväzuje nájomca uhradiť za uplynulý rok vždy do 30 dní na bankový účet Prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy.
3. Nájomné sa platí ročne za uplynulý rok a je splatné vždy do 30 dní v danom roku.
4. Pri omeškaní nájomcu s platením Nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. III.
Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú a to na 50 rokov ododňa podpisu tejto zmluvy, pričom nájom začína dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy a končí sa dňom kolaudácie stavby.
2. Nájomný vzťah môže byť ukončený len niektorým z nasledujúcich spôsobov:

a) písomnou dohodou zmluvných strán,
b) odstúpením od tejto Zmluvy prenajímateľom v prípade:
ba) ak nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného v lehote splatnosti uvedenej v tejto Zmluve o viac ak 3 mesiace,
bc) ak nájomca užíva Predmet nájmu na iný účel ako dohodnutý v tejto Zmluve,
bd) ak nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa doručenej nájomcovi užíva Predmet nájmu, alebo jeho časť, alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo, že mu hrozí značná škoda a nájomca napriek doručenej písomnej výzve nezjedná v primeranej lehote stanovenej prenajímateľom v písomnej výzve nápravu.
c) odstúpením od Zmluvy v súlade s touto Zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
d) márnym uplynutím doby uvedenej v bode 1 tohto článku Zmluvy.

1. 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.

Čl. IV.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Nájomca je povinný Predmet nájmu užívať v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu a v rozsahu a na účel, dohodnutý v tejto Zmluve.
3. Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu prenajímateľa meniť dohodnutý účel nájmu.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na Predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
5. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na Predmete nájmu nevznikla škoda. V prípade znehodnotenia Predmetu nájmu je nájomca povinný vzniknuté škody v plnom rozsahu nahradiť prenajímateľovi. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa môže zbaviť, pokiaľ preukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky.
6. Nájomca je pri užívaní Predmetu nájmu povinný dodržiavať právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu prírody a krajiny a životného prostredia.
7. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby neboli porušované a aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a súčasne nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
8. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa akýchkoľvek činností ohrozujúcich kvalitu životného prostredia, ovzdušia, spodných s povrchových vôd. Berie na seba zodpovednosť za nakladanie s odpadom podľa zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, no však len tie, ktoré vyprodukuje svojou činnosťou vedúcou k naplneniu tejto zmluvy.
9. Ak konanie nájomcu pri užívaní Predmetu nájmu má za následok porušenie predpisov BOZP, PO a ŽP a tieto porušenia budú mať za následok udelenie pokuty zo strany orgánov verejnej alebo štátnej správy podľa príslušných právnych predpisov, nájomca sa zaväzuje nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorá mu vznikla v súvislosti so zaplatenou pokutou.
10. Ak konanie nájomcu pri užívaní Predmetu nájmu má za následok poškodenie zdravia ľudí a majetku tretích osôb a títo uplatnia nároky voči prenajímateľovi, nájomca sa zaväzuje odškodniť prenajímateľa za uspokojenie týchto nárokov v plnej výške.
11. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup na Predmet nájmu najmä za účelom kontroly jeho užívania zo strany nájomcu ako aj kontroly stavebných prác nájomcu.

Čl. V.
Vyhlásenia a záruky

1. Nájomca podpísaním tejto Zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto Zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že:
   a) nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov SR, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu,
   b) nájomca nie je v úpadku, nebol ním alebo jeho štatutárnym orgánom alebo treťou osobou podaný návrhu na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok a ani mu úpadok nehrozí,
   c) nájomca nebol ako právnická osoba zrušený, či už likvidáciou alebo bez likvidácie a ani neprijal žiadne rozhodnutie za týmto účelom,

Čl. VI.
Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva je povinne zverejňovanou Zmluvou, pričom nadobúda platnosť podpisom obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
2. Túto Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať iba v písomnej forme na základe vzájomného súhlasu obidvoch zmluvných strán a to vo forme písomných očíslovaných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že všetky skutočnosti uvedené v Zmluve a týkajúce sa predmetu Zmluvy sú úplné, pravdivé a správne a sú si vedomé, že zamlčanie dôležitých skutočností je podstatným porušením zmluvy.
4. Na právne vzťahy v tejto Zmluve výslovne neupravené sa vzťahuje zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
5. Ak je alebo ak sa stane niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatným alebo nevymáhateľným, platnosť alebo vymáhateľnosť ostatných ustanovení tým zostane nedotknutá, zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť takéto neplatné či nevymáhateľné ustanovenie platným a vymáhateľným ustanovením, ktoré čo možno najlepšie zaručí sledovaný účel. Do toho času platí príslušná úprava podľa slovenského právneho poriadku.
6. V prípade ukončenia nájomnej zmluvy bez závažných dôvodov zo strany prenajímateľa, nájomcovi budú refundované všetky náklady spojené s prípravou plnenia tejto zmluvy.
7. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom rovnopise obdrží každá zo zmluvných strán.
8. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, Zmluva bola uzatvorená slobodne a vážne, a na znak súhlasu s touto Zmluvou ju zmluvné strany vlastnoručné podpísali.

Jaklovciach **24.09.2019**
V ....., dňa .....

Košiciach **24.09.2019**
V....., dňa.....

Za prenajímateľa:

Za nájomcu: