

---

## Nájomná zmluva

uzatvorená

v zmysle ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka (ďalej aj ako „Nájomná zmluva“ alebo „Zmluva“)

---

medzi:

- 1. obchodné meno:** **Obec Dolné Srnie**  
sídlo: 916 41 Dolné Srnie 242  
IČO: 00311511  
bankové spojenie: Prima Banka SK 69 560 0000 0058 0977 0002  
DIČ: 202 109 1435  
zastúpená: Ing. Miroslav Skovajsa, starosta obce

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

- 2. obchodné meno:** **Innovia, s.r.o.**  
sídlo: Na Hlinách 12, 917 01 Trnava  
IČO: 36 744 450  
DIČ: 2022327296  
IČ DPH: SK2022327296  
bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.  
číslo účtu: SK 82 1111 0000 0012 4392 4018  
zapísaná: v Obchodnom registri OS Trnava, oddiel: Sro, vložka č. 19700/T  
zastúpená: Martin Krchňavý - konateľ

(ďalej len ako „nájomca“)

(spoločne aj ako „zmluvné strany“)

### 1. Úvodné ustanovenia

- 1.1 V súlade so zámerom prenajímateľa bol starosta obce poverený Obecným zastupiteľstvom obce Dolné Srnie (číslo uznesenia 132/2014 zo dňa 27.08.2014) rokovať so spoločnosťou Innovia, s.r.o. o výstavbe nájomného bytového domu v obci Dolné Srnie.
- 1.2 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Dolné Srnie, obec: Dolné Srnie, okres: Nové Mesto nad Váhom, zapísaných na LV č. 1 vedenom Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor, ako:

- Parcela registra "C" **parc. č. 542/1** o výmere 4 234 m<sup>2</sup>, druh pozemku : ostatné plochy
- Parcela registra "C" **parc. č. 542/13** o výmere 844 m<sup>2</sup>, druh pozemku : záhrady
- Parcela registra "C" **parc. č. 542/28** o výmere 1 300 m<sup>2</sup>, druh pozemku : záhrady

Kópia LV č. 1 je prílohou č. 1 tejto Zmluvy

(ďalej spoločne aj ako „**pozemky**“)

- 1.3 Nájomca má záujem na pozemkoch realizovať výstavbu „**Nájomného bytového domu**“ – t.j. 1 x 3-podlažná bytovka, celkom 12 bytových jednotiek, a to najmä umiestniť Nájomný bytový dom na pozemkoch, realizovať výstavbu všetkých s tým súvisiacich stavebných a montážnych prác, vrátane potrebných vonkajších nielen terénnych úprav a „**Technickej vybavenosti**“ - t.j. cestných a inžinierskych sietí, prípojok vodovodu, plynu a kanalizácie, umiestnenia a realizácie technickej vybavenosti nad a pod povrchom zeme, ktorých umiestnenie je v súlade so zámerom výstavby Nájomného bytového domu, na základe ktorého je vypracovaný projekt výstavby Nájomného bytového domu a Technickej vybavenosti, v súlade s dokumentáciou a projektom potrebným pre vydanie územného rozhodnutia a stavebného povolenia na ich umiestnenie a výstavbu (ďalej „Nájomný bytový dom“ a „Technická vybavenosť“ spoločne aj ako „**Stavba**“).
- 1.4 Projekt výstavby Stavby nájomca predloží v územnom konaní a stavebnom konaní o vydanie stavebného povolenia k Stavbe, ktorej je nájomca stavebníkom/investorom. S projektom / Zámerom výstavby sa prenajímateľ riadne oboznámil a s jeho realizáciou na pozemkoch vo vlastníctve prenajímateľa výslovne súhlasí.
- 1.5 Výstavbu Stavby bude realizovať nájomca na pozemkoch vo vlastníctve prenajímateľa za účelom zlepšenia aktuálnej situácie bývania obyvateľov obce Dolné Srnie, s čím prenajímateľ výslovne súhlasí.
- 1.6 Zmluvné strany sa zaväzujú v lehote najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia k Stavbe podpísať **Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve** (ďalej aj ako „ZoBKZ“), na základe ktorej sa zmluvné strany zaväzujú v budúcnosti uzavrieť Kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bude prevod vlastníckeho práva k Nájomnému bytovému domu a Technickej vybavenosti z nájomcu ako predávajúceho na prenajímateľa ako kupujúceho, za kúpnu cenu Nájomného bytového domu **vo výške 571 600,- €** (slovom päťstosedemdesiatjedentisícšesťsto eur) a cenu Technickej vybavenosti určenej metodikou Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR platnou v čase uzatvorenia ZoBKZ.
- 1.7 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade ak nebude medzi zmluvnými stranami v lehote podľa predošlého bodu tohto článku uzatvorená ZoBKZ, nájomca je oprávnený



od tejto Nájomnej zmluvy odstúpiť a v takom prípade sa táto od počiatku ruší a zmluvné strany sú povinné si vrátiť navzájom poskytnuté plnenia podľa tejto Nájomnej zmluvy. V tomto prípade a v prípade, keď prenajímateľ poruší svoju povinnosť uzatvoriť ZoBKZ v lehote podľa bodu 1.5 tejto Nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný uhradiť nájomcovi všetky preukázateľne vynaložené výdavky spojené s prípravou projektu a vedením územného a stavebného konania týkajúceho sa Stavby. Právo nájomcu na náhradu škody tým nie je dotknuté.

## **2. Predmet zmluvy a prejav vôle**

- 2.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Predmetom nájmu sú pozemky opísané v článku 1. bode 1.1 tejto Zmluvy, ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa (ďalej aj ako „**Predmet nájmu**“).
- 2.2 Za podmienok a za účelom dohodnutým v tejto Zmluve prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania Predmet nájmu, nájomca Predmet nájmu do užívania od prenajímateľa prijíma a zaväzuje sa zaň platiť nájomné za podmienok dohodnutých v nasledovných ustanoveniach tejto Zmluvy.

## **3. Účel nájmu**

- 3.1 Účelom nájmu je umiestnenie, výstavba Stavby, opísaných v čl. 1. v bodoch 1.3 až 1.5 tejto Zmluvy.
- 3.2 Účelom nájmu je aj užívanie Predmetu nájmu na ostatné činnosti súvisiace s realizáciou výstavby Stavby, najmä zriadenie staveniska a dočasných cestných a iných sietí.
- 3.3 Zmluvné strany sa zaväzujú počas trvania nájomného vzťahu spolupracovať a poskytovať si navzájom maximálnu súčinnosť tak, aby sa dosiahol účel sledovaný touto Nájomnou zmluvou.

## **4. Nájomné a splatnosť nájomného**

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné za užívanie Predmetu nájmu **vo výške 1,- € ročne** (slovom jedno euro).
- 4.2 Zmluvné strany sa dohodli, že výška a splatnosť nájomného sa upraví dodatkom tejto Zmluvy, uzatvoreným najneskôr do 7 kalendárnych dní od právoplatnosti stavebného povolenia k Stavbe nasledovne:

4.2.1 Suma nájomného, za kalendárny rok, v ktorom bude uzatvorená Zmluva o poskytnutí dotácie medzi Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a prenajímateľom ako kupujúcim Stavby, sa zvýši o pomernú časť z kúpnej ceny Technickej vybavenosti, ktorú bude prenajímateľ ako budúci kupujúci Stavby v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov povinný uhradiť nájomcovi ako budúcemu predávajúcemu z vlastných zdrojov. Časť nájomného podľa tohto bodu spolu s nájomným podľa bodu 4.1 (ak už nebolo uhradené nájomcom) je splatná do piatich (5) kalendárnych dní odo dňa uzavretia Zmluvy o poskytnutí dotácie medzi Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a prenajímateľom ako kupujúcim Stavby, najneskôr však do piatich (5) kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry na úhradu nájomného nájomcovi.

4.2.2 Za iné obdobie ako uvedené v bode 4.2.1. sa výška a splatnosť nájomného nemení.

- 4.3 Nájomné podľa bodu 4.1. tohto článku Zmluvy je nájomca povinný platiť ročne, a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe písomnej faktúry vystavenej prenajímateľom a doručenej nájomcovi najneskôr do 05. januára kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku, za ktorý sa má nájomné platiť. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je splatné podľa takto vystavených faktúr vždy v **deň 15. januára kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku, za ktorý sa má nájomné platiť.** V prípade, ak bude nájomcovi doručená faktúra vystavená prenajímateľom na zaplatenie nájomného neskôr ako 10. januára kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku, za ktorý sa má nájomné platiť, nájomné je splatné piatym dňom odo dňa doručenia faktúry vystavenej prenajímateľom.
- 4.4 Suma nájomného, za obdobie odo dňa podpisu tejto Zmluvy do konca kalendárneho roka, v ktorom bola táto Zmluva uzavretá, sa vypočíta v súlade s týmto článkom tejto Zmluvy alikvotne, a to podľa pomeru počtu dní trvania nájomného vzťahu počas tohto obdobia k celkovému počtu dní v danom kalendárnom roku. Na splatnosť takto určeného nájomného sa primerane vzťahuje bod č. 4.3 tohto článku tejto Zmluvy.
- 4.5 V prípade zániku tejto Nájomnej zmluvy z akéhokoľvek dôvodu sa suma nájomného za kalendárny rok v ktorom dôjde k zániku tejto Nájomnej zmluvy výpoved'ou vypočíta alikvotne, a to podľa pomeru počtu dní trvania nájomného vzťahu počas kalendárneho roka, v ktorom Nájomná zmluva zanikne výpoved'ou k celkovému počtu dní v danom kalendárnom roku. Na splatnosť takto určeného nájomného sa primerane vzťahuje bod č. 4.3 tohto článku tejto Zmluvy.
- 4.6 Výška nájomného uvedeného v bode 4.1 tohto článku tejto Zmluvy je uvádzaná **bez DPH.** V prípade, že je prenajímateľ platcom DPH, je oprávnený k týmto sumám nájomného pripočítať a fakturovať aj DPH.



## **5. Doba trvania nájomného vzťahu**

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah založený touto Nájomnou zmluvou sa uzatvára na dobu určitú, a to na 3 roky odo dňa podpisu tejto Nájomnej zmluvy.
- 5.2 Zmluvné strany sa dohodli, že môžu predčasne ukončiť nájomný vzťah vzájomnou písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
- 5.3 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah môže byť ukončený aj z ďalších dôvodov, ktoré sú výslovne upravené v ustanoveniach tejto Zmluvy.
- 5.4 Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy z dôvodu, že nájomca poruší svoju povinnosť užívať pozemky na účel dohodnutý v článku 3. tejto Zmluvy, alebo Zmluva o budúcej kúpnej zmluve nenadobudne účinnosť do 31.12.2016 (z dôvodu nepridelenia finančných prostriedkov zo strany Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR). V takom prípade sa zmluvné strany zaväzujú vrátiť si navzájom poskytnuté plnenia podľa tejto Zmluvy najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi, pričom nájomca sa zaväzuje vrátiť pozemky, ktoré sú Predmetom nájmu prenajímateľovi v pôvodnom stave. Za pôvodný stav sa považuje aj stav zmenený vplyvom vyššej moci, vonkajšieho prostredia a prírody (povodne, náletové dreviny a porasty a i.).
- 5.5 Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy z dôvodu, že prenajímateľ porušil akúkoľvek povinnosť určenú prenajímateľovi v čl. 6 tejto Zmluvy alebo z dôvodu, že akékoľvek prehlásenie prenajímateľa uvedené v čl. 6 tejto Zmluvy sa ukáže ako nepravdivé. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak najneskôr do jedného kalendárneho roka od podpisu tejto zmluvy nebude právoplatné stavebné povolenie na výstavbu Stavby na pozemkoch podľa bodu 1.2 čl.I. tejto zmluvy.

## **6. Prehlásenia zmluvných strán, práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z nájomného vzťahu**



- 6.1 Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať Predmet nájmu do užívania nájomcovi na účel dohodnutý touto Nájomnou zmluvou a užívanie Predmetu nájmu na tento účel nie je ani čiastočne obmedzené.
- 6.2 Prenajímateľ prehlasuje, že je mu známy rozsah stavebných prác, ktoré bude nájomca na Predmete nájmu vykonávať v zmysle tejto Nájomnej zmluvy a na dosiahnutie účelu v nej dohodnutom, teda v zmysle zámeru a projektu Stavby, s ktorými sa pred podpisom tejto Nájomnej zmluvy prenajímateľ oboznámil a výslovne so zaťažením pozemkov touto výstavbou súhlasí.
- 6.3 Prenajímateľ prehlasuje, že mu nie sú známe žiadne okolnosti, ktoré by bránili tomu, aby bolo nájomcovi vydané územné rozhodnutie a stavebné povolenie na realizáciu Stavby na Predmete nájmu.
- 6.4 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť riadny a nerušený výkon práv nájomcu pri užívaní Predmetu nájmu na dohodnutý účel a vyplývajúcich mu z tejto Nájomnej zmluvy, a to od začiatku trvania nájomného vzťahu po celú dobu až do skončenia nájomného vzťahu, a to tak aby bolo možné čo v najskoršom možnom termíne dosiahnuť účel užívania Predmetu nájmu a tejto Nájomnej zmluvy.
- 6.5 Prenajímateľ výslovne súhlasí so všetkými úkonmi nájomcu v územnom konaní, stavebnom konaní a kolaudačnom konaní týkajúcimi sa výstavby Stavby, t.j. s úkonmi smerujúcimi k vydaniu územného rozhodnutia, stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia pre Nájomné bytové domy a Technickú vybavenosť, resp. jej príslušenstvo. Prenajímateľ tiež súhlasí s úkonmi nájomcu týkajúcimi sa prípravy Stavby, jej realizácie a s jej prípadnými zmenami (aj stavebnými), s prevádzkovaním zariadení potrebných k realizácii výstavby Stavby a so všetkými inými dispozíciami so Stavbou.
- 6.6 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený vstupovať na Predmet nájmu a môže počas trvania doby nájmu vykonať všetky úkony potrebné na zabezpečenie dosiahnutia účelu nájmu dohodnutého touto Nájomnou zmluvou, k čomu mu dáva prenajímateľ podpisom tejto zmluvy svoj výslovný súhlas.
- 6.7 Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výlučne za účelom dohodnutým v článku 3 tejto Nájomnej zmluvy. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady s bežným užívaním pozemkov.
- 6.8 Prenajímateľ sa zaväzuje ku dňu účinnosti tejto Nájomnej zmluvy odovzdať Predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a umožniť nájomcovi nerušené užívanie Predmetu nájmu na dohodnutý účel.





- 6.9 Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by došlo alebo mohlo dôjsť k zmareniu alebo zdržaniu realizácie výstavby Stavby na Predmete nájmu a nepoveriť priamo alebo nepriamo tretie osoby takýmito konaniami.
- 6.10 Prenajímateľ je oprávnený s Predmetom nájmu fakticky a zmluvne nakladať len v rozsahu, v ktorom neohrozí ani neobmedzí harmonogram realizácie výstavby Stavby na Predmete nájmu.
- 6.11 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zámeru prenajímateľa predat' Predmet nájmu má nájomca predkupné právo vzťahujúce sa na Predmet nájmu, a teda v prípade jeho predaja je prenajímateľ povinný ponúknuť Predmet nájmu na odkúpenie prednostne nájomcovi, a to za tých istých podmienok ako by ho ponúkol tretím osobám.

### **7. Schválenie uzavretia nájomného vzťahu**

- 7.1 Založenie nájomného vzťahu medzi zmluvnými stranami na účel dohodnutý podľa tejto Nájomnej zmluvy bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva č.63/2015 v obci Dolné Srnie, zo dňa 22.12.2015, vydaného v zmysle ust. § 9 a ods. ( 9 ) písm. c) zákona č. 138/1991 o majetku obci v znení neskorších predpisov, z dôvodu hodného osobitného zreteľa výstavby nájomných bytových domov v záujme zlepšenia bytovej výstavby v obci.
- 7.2 Výpis z uznesenia obecného zastupiteľstva je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy.

### **8. Spoločné a záverečné ustanovenia**

- 8.1 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti si budú navzájom doručovať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy a to osobne, kuriérom alebo poštovou prepravou doporučené do vlastných rúk. V prípade doručovania písomnosti poštovou prepravou sa písomnosť považuje za doručенú jej prevzatím adresátom, inak dňom jej uloženia na pošte.
- 8.2 Táto zmluva je vyhotovená v siedmych vyhotoveniach, pričom prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca obdrží päť vyhotovení.
- 8.3 Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia povinnou osobou, prenajímateľom. Zmeny a dodatky k tejto zmluve je možné vykonať len po odsúhlasení a podpise oboma zmluvnými stranami formou písomných dodatkov.



7

- 8.4 Práva a povinnosti vyplývajúce pre zmluvné strany z tejto zmluvy prechádzajú aj na ich právnych nástupcov.
- 8.5 Práva a povinnosti účastníkov touto zmluvou výslovne neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka.
- 8.6 Ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane z akéhokoľvek dôvodu celkom alebo z časti neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť ostatných ustanovení. V takomto prípade sa obe zmluvné strany bezodkladne po tom, čo sa niektoré z ustanovení resp. celá zmluva stane neplatnou, zaväzujú vyvinúť maximálne úsilie k tomu, aby boli neplatné ustanovenia nahradené novými, ktoré v čo najväčšej miere zodpovedajú hospodárskemu účelu sledovanému neplatnými ustanoveniami.
- 8.7 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré medzi nimi vzniknú z ich vzájomných právnych vzťahov, vrátane všetkých vedľajších (akcesorických) právnych vzťahov, nárokov na vydanie bezdôvodného obohatenia, nárokov na náhradu škody, sporov o platnosť, výklad, zánik tejto Zmluvy alebo akýkoľvek iný vzájomný spor, budú riešiť predovšetkým dohodou a zmiernom. Ak nedôjde k dohode a zmiernu, na prejednanie a rozhodnutie sporu je vecne a miestne príslušný všeobecný súd Slovenskej republiky.
- 8.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli. Jej obsah zodpovedá ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôli. Neuzavreli ju v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju svojimi vlastnoručnými podpismi potvrdzujú.

V Dolnom Srní, dňa 23.12.2015

V Trnave, dňa 19. 1. 2016

Prenajímateľ:

.....  
  


Nájomca:

.....  
  
**Annovia s.r.o.**  
 Na Hlínach 12, 917 01 Trnava  
 IČO: 38 744 450, DIČ: /20 22 32 72 96  
 Tel.: 0907 300 888, 0907 261 042

Prílohy:

1. LV č. 1
2. Výpis z Uznesenia č. 132/2014
3. Výpis z uznesenia č. 63/2015

Podľa osvedčovacej knihy č. 22/2015  
 podpísal (uznal za svoj podpis) túto listinu  
 Ing. Miroslav Čaputník  
 r.č. 57.06.18/2.51  
 bytom Dolné Srnie 12  
 pred Obcou Dolné Srnie.  
 Totožnosť bola preukázaná  
 ST. 077 806  
 V Dolnom Srní dňa 13. 12. 2015  
 podpis .....



Podľa poradového čísla č. 189/2016 v osvedčovacej knihe podpis na tejto listine urobil(a) uzna(a) za svoj vlastný Ing.Mgr. Martin Krchňavý, r.č. 860807/7632 s trvalým pobytom Trnava, Mozartova 9, ktorého(ej) totožnosť bola preukázaná na základe OP EC 545832, a ktorého(ej) adresa pobytu v čase osvedčovania je Trnava, Mozartova 9.

Mesto Trnava

Mestský úrad v Trnave, dňa 19. 1. 2016



Podpis poverenej osoby