

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Zmluva“)

medzi:

### Mesto Tvrdošín

sídlo: Trojičné námestie č. 185/2, 027 44 Tvrdošín  
IČO: 00314901  
DIČ: 2020573929  
bankové spojenie: VÚB, a.s.

č. účtu:

konajúci: Ing. Ivan Saško, primátor

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

### BMU, s.r.o.

sídlo: Andreja Bažíka 510, 027 32 Zuberec  
IČO: 36 399 116  
DIČ: 2020131993  
IČ pre DPH: SK2020131993

bankové spojenie:

č. účtu:

zapísaný: obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 12936/L

konajúci: Ing. Ján Urban, konateľ

Vladimír Magerčák, konateľ

(ďalej len „Nájomca“)

- A. Zmluvné strany sa Zmluvou o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 18. marca 2013 (ďalej ako „ZoBKZ“) dohodli, že Nájomca zhotoví stavbu Bytového domu, ako je špecifikovaná v ZoBKZ, a to na pozemkoch Prenajímateľa podľa čl. 1 tejto Zmluvy, a
- B. Zmluvné strany si želajú touto Zmluvou upraviť svoje vzájomné záväzky ohľadom dania pozemkov Prenajímateľa do odplatného užívania Nájomcu po dobu výstavby Bytového domu,

**Zmluvné strany sa dohodli, ako je ďalej uvedené.**

### 1. Predmet nájmu

- 1.1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom pozemkov v k. ú. Krásna Hôrka, obec Tvrdošín, okres Tvrdošín, zapísaných na LV č.2371 v časti A majetkovej podstaty, ako C-KN parcely č. 680/2-680/39 C-KN parcely č. 683/95 a C-KN parcely č. 771/11 v časti B vlastníkom Mesto Tvrdošín v celku. (ďalej ako „predmet nájmu“ alebo „nehnutelnosti“)
- 1.2. Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva nehnuteľnosti špecifikované v bode 1.1 Nájomcovi do užívania, a to za odplatu a za podmienok stanovených touto Zmluvou.

### 2. Účel nájmu

- 2.1. Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi do dočasného odplatného užívania predmet nájmu za účelom výstavby Bytového domu a súvisiacich úprav a stavieb v zmysle ZoBKZ. Pre zamedzenie akýchkoľvek pochybností Prenajímateľ výslovne vyhlasuje, že súhlasí so zriadením stavby Bytového domu a súvisiacich úprav a stavieb, inžinierskych sietí, ktoré priamo súvisia s užívaním Bytového domu na ním vlastnených, vyššie špecifikovaných nehnuteľnostiach.
- 2.2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s účelom nájmu a s primeranou starostlivosťou. Akékoľvek zmeny účelu užívania si vyžadujú predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa.

### 3. Odovzdanie predmetu nájmu

- 3.1. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu do užívania Nájomcovi podľa tejto Zmluvy v deň

podpísania tejto Zmluvy oboma Zmluvnými stranami, a to v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, pričom sa zaväzuje ho v tomto stave po celú dobu trvania nájmu udržiavať.

- 3.2 Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu bez akýchkoľvek právnych i faktických väd. Prenajímateľ vytyčí pri odovzdaní predmetu nájmu jeho hranice a všetky podzemné a nadzemné vedenia a inžinierske siete a odovzdá Nájomcovi súhlasy a podmienky ich správcov, za ktorých je možné vykonávať výstavbu. Prenajímateľ zabezpečí pre Nájomcu možnosť napojenia na odber elektrickej energie, plynu a úžitkovej vody, ktorých spotreba bude hrazená Nájomcom.
- 3.3 O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu spíšu Zmluvné strany písomný Protokol (ďalej len "Protokol"). Ak z Protokolu vyplýnu pre Zmluvné strany povinnosti neobsiahnuté v tejto Zmluve, zaväzujú sa splniť ich v lehotách v zápise dohodnutých.
- 3.4 Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s faktickým stavom prenajímaných nehnuteľností a v tomto stave ich preberá do užívania.

#### **4. Doba nájmu**

- 4.1 Touto Zmluvou Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania Nájomcovi na dobu určitú, dohodnutú v tejto Zmluve s tým, že doba nájomného vzťahu plynie odo dňa odovzdania a prevzatia predmetu nájmu na základe Protokolu do vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na Bytový dom a zápisu nadobudnutia vlastníctva Prenajímateľa k skolaudovanému Bytovému domu na príslušnom liste vlastníctva.

#### **5. Výška a splatnosť nájomného**

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi nájomné v celkovej výške 1,- EUR (slovom jedno euro) za celú dobu nájmu, a to z dôvodu, že nehnuteľnosti sa prenajímajú výhradne za účelom výstavby Bytového domu s nájomnými bytmi, ktoré po dokončení budú odpredané do výlučného vlastníctva Prenajímateľa v súlade so ZoBKZ.
- 5.2 Nájomca je povinný zaplatiť nájomné Prenajímateľovi do piatich pracovných dní od podpisu tejto Zmluvy oboma Zmluvnými stranami.
- 5.3 V zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva v Tvrdošíne č.12/13, cena nájmu je stanovená v zmysle ust. § 9 ods.8 písm. e) zák.č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako cena hodná osobitného zreteľa a následne v súlade s ust. § 14 ods. 5 písm. c) VZN č. 5/2009 o hospodárení s majetkom Mesta Tvrdošín.
- 5.4 V prípade omeškania Nájomcu s úhradou nájomného je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 1,- EUR (slovom jedno euro) za každý aj začatý deň omeškania po termíne určenom v tejto Zmluve. Zmluvné strany sa dohodli, že výška zmluvnej pokuty je vzhľadom na zabezpečované povinnosti primeraná.
- 5.5 Zmluvné strany prehlasujú a zaručujú sa, že nájomné dohodnuté v tejto Zmluve Zmluvnými stranami je po celý čas jej platnosti konečné a nemenné, pokiaľ sa Zmluvné strany v budúcnosti nedohodnú inak.

#### **6. Práva a povinnosti účastníkov**

- 6.1 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a v súlade s podmienkami tejto Zmluvy, a to po celú dobu trvania nájomného vzťahu. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.
- 6.2 Nájomca je povinný dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej bezpečnosti.
- 6.3 V prípade potreby sa Prenajímateľ zaväzuje Nájomcovi poskytnúť súčinnosť pri získaní stavebného povolenia a/alebo kolaudačného rozhodnutia či iných povolení orgánov verejnej moci potrebných v súvislosti s výstavbou Bytového domu.
- 6.4 Nájomca sa zaväzuje vykonať na pozemku stavebné úpravy (resp. stavbu Bytového domu) výlučne na svoje náklady. Prenajímateľ súhlasí s tým, že na nehnuteľnostiach Nájomca vyhotoví stavbu Bytového domu podľa jeho špecifikácie v ZoBKZ, ako aj prípadné súvisiace inžinierske siete s napojením na verejné rozvody.

#### **7. Skončenie nájmu**

- 7.1 Nájom Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy zaniká:
- a) uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý, ak nebude dohodnuté inak,

- b) dohodou Zmluvných strán.
- 7.2 Prenajímateľ si vyhradzuje právo písomne vypovedať túto Zmluvu aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak:
  - a) Nájomca viac ako 1 mesiac mešká s platením nájomného; tým nie je dotknutá povinnosť Nájomcu zaplatiť dohodnutú zmluvnú pokutu podľa bodu tejto Zmluvy,
  - b) Nájomca nezačal s výstavbou do 6 mesiacov od získania právoplatného stavebného povolenia pre výstavbu Bytového domu,
  - c) Predmet nájmu užíva Nájomca na iný účel ako je uvedený v čl. 2 tejto Zmluvy,
  - d) Nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu inej osobe bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 7.3 Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto Zmluvu podľa bodu 7.2 písm. a) až po tom, čo Nájomcu upozorní doporučeným listom na porušovanie jeho povinnosti a určí mu primeranú lehotu najmenej 30 dní na splnenie tejto povinnosti, pričom v tejto lehote nebude povinnosť Nájomcu splnená.
- 7.4 Nájomca si vyhradzuje právo písomne vypovedať túto Zmluvu aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak Prenajímateľ bude akýmkoľvek spôsobom brániť Nájomcovi vo výstavbe, v získaní stavebného povolenia alebo kolaudačného rozhodnutia;
- 7.5 Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane.

## **8. Osobitné ustanovenia**

- 8.1 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu iba na účel uvedený v čl. 2. tejto Zmluvy.
- 8.2 Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy nemá osobitný vzťah k mestu v zmysle § 9a ods. 7 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení, teda že nie je právnickou osobou, v ktorej zakladateľom, vlastníkom obchodného podielu, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu, členom riadiaceho, výkonného alebo dozorného orgánu je osoba uvedená v odseku 6 zákona o majetku obcí. V prípade, že bude kedykoľvek zistený opak tohto vyhlásenia, táto nájomná Zmluva je neplatná podľa § 39 Občianskeho zákonníka.
- 8.3 Prenajímateľ vyhlasuje a zaručuje, že v súvislosti s uzavretím tejto Zmluvy splnil všetky schvaľovacie, informačné, notifikačné a iné povinnosti stanovené zákonom o majetku obcí a že je oprávnený túto Zmluvu uzavrieť a riadne plniť záväzky z nej vyplývajúce.
- 8.4 Prenajímateľ vyhlasuje, že:
  - a) je výlučným vlastníkom nehnuteľností a je plne spôsobilý na platné uzavretie a plnenie tejto Zmluvy;
  - b) Prenajímateľ sám ani prostredníctvom tretej osoby neuzavrel žiadnu zmluvu alebo dohodu ani nevykonal iný právny úkon, ktorý by bránil platnému uzavretiu a plneniu tejto Zmluvy, a tiež platnému uzavretiu a plneniu tejto Zmluvy zo strany Prenajímateľa nebráni žiadne rozhodnutie správneho, súdneho alebo iného orgánu ani iná právna alebo faktická skutočnosť;
  - c) vlastnícke právo Prenajímateľa k nehnuteľnostiam alebo ich časti nie je popreté, napadnuté alebo iným spôsobom právne spochybnené v správnom, súdnom, rozhodcovskom alebo inom konaní, možnosť alebo úmysel takéto právne spochybnenie iniciovať nebola nikým avizovaná, ani neexistujú skutočnosti, ktoré by mohli objektívne zakladať alebo odôvodňovať takéto právne spochybnenie;
  - d) k nehnuteľnostiam alebo ich časti nie je uplatnený nevysporiadaný reštitučný nárok, nárok na spätný prevod vlastníckeho práva alebo obdobný nevysporiadaný nárok tretích osôb ani podaný návrh na začatie vyvlastňovacieho konania, možnosť alebo úmysel uplatniť takýto nárok resp. iniciovať takéto konanie nebola nikým avizovaná, ani neexistujú skutočnosti, ktoré by uplatnenie takéhoto nároku resp. mohli objektívne zakladať alebo odôvodňovať začatie takéhoto konania;
  - e) neprebíha ani nebolo začaté súdne, rozhodcovské, exekučné, vykonávacie, konkurzné, reštrukturalizačné, správne ani iné konanie, ktorého predmetom by bolo právo Prenajímateľa alebo tretej osoby k nehnuteľnostiam alebo ich časti alebo by sa iným spôsobom týkalo nehnuteľností alebo ich časti, možnosť alebo úmysel iniciovať takéto

- konanie nebola nikým avizovaná, ani neexistujú skutočnosti, ktoré by mohli objektívne zakladať alebo odôvodňovať začatie takéhoto konania;
- f) na nehnuteľnostiach alebo ich časti neviaznu ani k nim nie sú zriadené žiadne ťarchy, obmedzenia ani práva akéhokoľvek druhu v prospech tretej osoby, napríklad záložné právo alebo iné zabezpečovacie právo, právo z vecného bremena alebo iné vecné právo, nájomné, výpožičné alebo iné užívacie právo, právo stavby, právo na umiestnenie iných objektov alebo zariadení alebo oprávnená držba tretej osoby („ťarchy“), ktoré by akokoľvek ohrozovali alebo obmedzovali právo Nájomcu na dohodnuté užívanie nehnuteľností;
  - g) Prenajímateľ neurobil právny úkon, ktorý by smeroval k prevodu nehnuteľností alebo ich časti do vlastníctva tretej osoby (zmluvou, vkladom alebo iným úkonom), alebo k zriadeniu akejkoľvek ťarchy k nehnuteľnostiam alebo ich časti, ani neurobil taký právny úkon, na základe ktorého by k takémuto prevodu či zriadeniu ťarchy mohlo dôjsť alebo by takýto prevod alebo zriadenie ťarchy mohlo byť treťou osobou vynucované;
  - h) neexistuje žiadna iná právna skutočnosť, na základe ktorej by vlastnícke právo k nehnuteľnostiam alebo ich časti malo prejsť na tretiu osobu, alebo na základe ktorej by takýto prechod mohol nastať alebo jeho uskutočnenie by mohlo byť treťou osobou vynucované, a tiež neexistuje žiadna iná právna skutočnosť, na základe ktorej by k nehnuteľnostiam alebo ich časti mala vzniknúť alebo byť zriadená akákoľvek ťarcha, alebo na základe ktorej by takáto ťarcha mohla vzniknúť alebo byť zriadená, alebo jej vznik či zriadenie by mohlo byť treťou osobou vynucované.

Prenajímateľ sa zaväzuje konať resp. zdržať sa konania tak, aby všetky vyhlásenia a záruky uvedené v bode 8.4 tejto Zmluvy boli a zostali pravdivé, správne a úplné odo dňa uzavretia tejto Zmluvy nepretržite až do dňa skončenia nájmu. V prípade, že ktorékoľvek z vyhlásení sa ukáže ako nepravdivé, bude Nájomca oprávnený požadovať od Prenajímateľa, aby bola taká vada napravená v lehote nie dlhšej ako 60 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na nápravu s tým, že pokiaľ v tejto lehote náprava nebude zjednaná, bude Nájomca oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy, ako aj od ZoBKZ a požadovať od Prenajímateľa náhradu vzniknutej škody, vrátane ušlého zisku.

- 8.5 Prenajímateľ súhlasí s tým, aby túto nájomnú Zmluvu použil Nájomca na preukázanie svojich práv k nehnuteľnostiam najmä na účely získania stavebného povolenia, ako aj iných rozhodnutí príslušných orgánov a súhlasí s vydaním potrebných rozhodnutí k uskutočneniu výstavby Bytového domu a s ním súvisiacich stavieb.
  - 8.6 Zmluvné strany sa zaväzujú, že ak dôjde po dobu nájmu k zmene právnych predpisov upravujúcich predmet Zmluvy, pristúpia k príslušnej zmene tejto Zmluvy tak, aby v maximálnej možnej miere zachovali jej hospodársky význam pre príslušnú stranu.
  - 8.7 Túto Zmluvu možno meniť a dopĺňať iba na základe súhlasu oboch Zmluvných strán písomnými dodatkami k tejto Zmluve.
  - 8.8 Pre právne vzťahy touto Zmluvou neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
  - 8.9 Oznámenia a písomnosti doručované medzi Zmluvnými stranami v zmysle tejto Zmluvy, budú v písomnej forme zaslané na adresu druhej Zmluvnej strany uvedenú v tejto Zmluve, či na inú adresu oznámenú druhej Zmluvnej strane. Písomnosti zaslané druhej Zmluvnej strane sa považujú za doručené, aj keď si ich adresát odmietol prevziať, pričom za deň doručenia sa pokladá deň kedy adresát vykonal odmietnutie prevzatia.
  - 8.10 Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy po dobu jej platnosti prechádzajú aj na právnych nástupcov Zmluvných strán.
- 9. Záverečné ustanovenia**
- 9.1 Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim potom, čo bude zverejnená v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákonom č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. V súlade s ust. § 5a tohto zákona Nájomca žiada o doručenie písomného potvrdenia o zverejnení Zmluvy

- bez zbytočného odkladu po jej zverejnení.
- 9.2 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ak je, alebo sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatným alebo neúčinným, táto neplatnosť či neúčinnosť sa nedotýka ostatných ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú, že také neplatné alebo neúčinné ustanovenie nahradia ustanovením platným, ktorého hospodársky význam sa bude v maximálnej možnej miere približovať hospodárskemu významu pôvodného ustanovenia.
- 9.3 Táto Zmluva je vyhotovená v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Tvrdošíne č. 12/2013 zo dňa 26.2.2013.
- 9.4 Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží dva.

V Tvrdošíne, dňa 21.3.2013

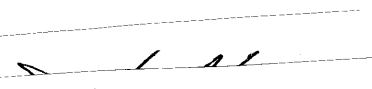
Prenajímateľ:


  
-----  
**Mesto Tvrdošín**  
Ing. Ivan Šaško, primátor



V Zuberici, dňa 20.3.2013

Nájomca:

  
-----  
**BMU, s.r.o.**  
Ing. Ján Urban, konateľ

  
-----  
**BMU, s.r.o.**  
Vladimír Magerčák  
konateľ