

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

## č. 09/2015/OEaMM

uzatvorená v súlade s ustanovením § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len „Občiansky zákonník“)

---

### Čl. I Zmluvné strany

**Prenajímateľ :** **Mesto Fiľakovo**  
sídlo : Mestský úrad, Radničná 25, Fiľakovo, PSČ 986 01  
zastúpené primátorom mesta : Mgr. Attila Agócs, PhD.  
IČO : 316075  
DIČ : 2021115052  
IČ DPH : neplatca DPH  
bankové spojenie : OTP Banka Slovensko, a.s.  
číslo účtu : 8174961/5200  
IBAN: SK95 5200 0000 0000 0817 4961  
BIC/SWIFT : OTPVSKBX  
( ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca :** **COSTRUO, spol. s.r.o.**  
sídlo : Parný mlyn 5142, Lučenec, PSČ 984 01  
zastúpené konateľom : Ing. Jozef Princz  
IČO : 31588794  
DIČ : 2020465018  
IČ DPH : SK2020465018  
bankové spojenie : VÚB a.s., Lučenec  
číslo účtu : 2685557459/0200  
IBAN: SK220200000002685557459  
BIC/SWIFT : SUBASKBX  
( ďalej len „nájomca“)

### Čl. II Preambula

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území Fiľakovo a to v lokalite :

a) Farská lúka - parc. EKN č. 1927 zastavané plochy a nádvoria o výmere 248 m<sup>2</sup>, parc. EKN č. 1928 zastavané plochy a nádvoria o výmere 763 m<sup>2</sup>, parc. EKN č. 1929 zastavané plochy a nádvoria o výmere 705 m<sup>2</sup> a parc. EKN č. 1959 zastavané plochy a nádvoria o výmere 261 m<sup>2</sup> zapísané na Okresnom úrade Lučenec, katastrálny odbor na LV č. 2 k.ú. Fiľakovo v podiele 1/1.

b) ul. B.S. Timravy - parc. CKN č. 3375/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 3003 m<sup>2</sup>, parc. CKN č. 3375/18 zastavané plochy a nádvoria o výmere 952 m<sup>2</sup>, parc. CKN č. 3375/19 zastavané plochy a nádvoria o výmere 886 m<sup>2</sup>, parc. CKN č. 3375/20 zastavané plochy a nádvoria o výmere 911 m<sup>2</sup>, parc. CKN č. 3375/26 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1084 m<sup>2</sup>, parc. CKN č. 3375/27 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1106 m<sup>2</sup> a parc. CKN č. 3375/28 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1234 m<sup>2</sup> zapísané na Okresnom úrade Lučenec, katastrálny odbor na LV č. 2272 k.ú. Fiľakovo v podiele 1/1.  
(ďalej ako „pozemok“)

- 2.2 Nájomca chce byť budúcim stavebníkom stavby „Výstavba nájomných bytových domov vo Filákovke a to v lokalite Farská lúka v počte 12 b.j. (z toho 9 jedno- a 3 dvojizbové byty) a v lokalite ul. B.S. Timravy v počte 18 b.j.. (z toho 14 troj- a 4 jednoizbové byty)“ vrátane technickej vybavenosti a napojenia na verejné siete, ktorú chce realizovať (postaviť) na pozemkoch uvedených v bode 2.1. (ďalej ako „stavba“).
- 2.3 Prenajímateľ zabezpečí financovanie v prípade potreby geometrického plánu na obnovu pôvodných parciel na Farskej lúke evidované na mape určeného operátu v registri „E KN“ v rozsahu bodu 2.1.a/, na základe čoho sa tieto pozemky prevedú a zapíšu sa do katastra nehnuteľnosti do registra „C KN“ s novým parcelným číslom.

### **Čl. III.**

#### **Predmet zmluvy**

- 3.1 Predmetom tejto zmluvy je prenájom pozemkov uvedených v bode 2.1. prenájomateľom nájomcovi za účelom realizácie stavby uvedenej v bode 2.2. v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto zmluve.

### **Čl. IV.**

#### **Účel nájmu a nájom**

- 4.1 Prenajímateľ prenájma nájomcovi pozemky uvedené v bode 2.1. čl. II tejto zmluvy za účelom realizácie stavby v súlade so zverejneným zámerom mesta na podporu výstavby nájomných bytov. Stavba musí byť zrealizovaná v súlade so zákonom č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, aby prenájomateľ mohol podať žiadosť o dotáciu na Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej len „MDVRR SR“) a o úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“) na kúpu predmetnej stavby.
- 4.2 Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy dáva nájomcovi výslovný neodvolateľný súhlas na zhodnotenie pozemku a jeho zaťaženie výstavbou stavieb uvedených v bode 2.2. čl. II. tejto zmluvy.

### **Čl. V.**

#### **Schválenie nájmu**

- 5.1 Prenechanie pozemkov do nájmu na výstavbu stavieb nájomcom bolo schválené uznesením č. 103/2015 zo dňa 24.09.2015 podľa § 9 a ods. ( 9 ) písm. c) zákona č. 138/1991 o majetku obci v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Za dôvody hodné osobitného zreteľa považuje prenájomateľ skutočnosť, že ide o verejný záujem, o riešenie problematiky bývania občanov v meste Filákovce.

### **Čl. VI.**

#### **Doba a skončenie nájmu**

- 6.1 Táto zmluva o nájme pozemku sa uzatvára na dobu určitú a to od jej schválenia mestským zastupiteľstvom do konca roku 2019 s výnimkou v prípadoch uvedených v bodoch 6.3 a 6.4 tohto článku zmluvy.
- 6.2 Nájom sa končí uplynutím doby na ktorú bol dojednaný.
- 6.3 Pred uplynutím dojednanej doby možno nájom ukončiť:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) výpoveďou zo strany prenájomateľa, ak nájomca poruší podmienky zmluvy, najmä povinnosti uvedené v čl. VIII bod 8.1. V tomto prípade nájomca vráti pozemok prenájomateľovi v pôvodnom stave. Pokiaľ toto nebude možné, nájomca zaplatí prenájomateľovi zmluvnú pokutu vo výške rozdielu medzi celkovými rozpočtovými

stavebnými nákladmi stavieb a prestavanými stavebnými nákladmi ku ukončeniu nájmu a zaväzuje sa previesť vlastnícke právo k stavbám (buď dokončeným alebo rozostavaným) na prenajímateľa bezodplatne darovacou zmluvou bez akéhokoľvek finančného nároku nájomcu voči prenajímateľovi,

- c) výpoveďou zo strany nájomcu ak sa neuskutoční odpredaj kompletne dokončenej a skolaudovanej stavby prenajímateľovi do 3 rokov od termínu skolaudovania stavby. V takomto prípade bude nájom ukončený a prenajímateľ sa zaväzuje predmet nájmu odpredať nájomcovi, a to za cenu určenú súdnoznaleckým posudkom nie starším ako šesť mesiacov.

6.4 Nájomný pomer zanikne okamžitým zrušením tejto zmluvy a to dňom:

- a) kedy v zmysle 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov nastanú účinky vyhlásenia konkurzu na majetok nájomcu v úpadku,
- b) kedy nájomca vstúpi v zmysle § 70 ods.2 Obchodného zákonníka do likvidácie,
- c) kedy nájomca stratí oprávnenie alebo spôsobilosť na samostatné prevádzkovanie činnosti, na ktorú má predmet nájmu prenajatý.

V týchto prípadoch nájomca je povinný vrátiť pozemok prenajímateľovi v pôvodnom stave. Pokiaľ toto nebude možné, nájomca zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške rozdielu medzi celkovými rozpočtovými stavebnými nákladmi stavieb a prestavanými stavebnými nákladmi ku ukončeniu nájmu a zaväzuje sa nájomca previesť vlastnícke právo k stavbám (buď dokončeným alebo rozostavaným) na prenajímateľa bezodplatne darovacou zmluvou bez akéhokoľvek finančného nároku nájomcu ako aj likvidátora voči prenajímateľovi.

## VII.

### Nájomné a spôsob jeho úhrady

7.1 Zmluvné strany sa dohodli na jedno rázovom nájmomnom za celú dobu nájmu vo výške 1,00 EURO za predmet nájmu (pozemky), ktoré nájomca poukáže na účet prenajímateľa uvedeného na prvej strane tejto zmluvy najneskôr do 7 dní od podpisu tejto zmluvy o nájme pozemku.

## VIII.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

8.1 Nájomca je povinný:

- a) užívať predmet nájmu na účel dohodnutý v tejto zmluve, t.j. na realizáciu stavieb nájomných bytov,
- b) vybudovať a skolaudovať stavby na vlastné náklady do 24 mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy, a to v rozsahu projektových dokumentácií a podľa platných STN, pričom v prípade výskytu nepredvídaných okolností (napr. archeologický nález a pod. ) sa táto lehota predlžuje o dobu po ktorú bude trvať prekážka v postupe stavebných prác nájomcu,
- c) uhrádzať náklady spojené s obvyklým užívaním prenajatých pozemkov a starať sa o predmet nájmu s náležitou odbornou starostlivosťou,
- d) po kolaudácii v lehote do 30 dní vykonať návrh na vklad vlastníckeho práva podľa kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností,
- e) dodržiavať podmienky ochrany životného prostredia,
- f) umožniť povereným kontrolným a revíznym zamestnancom prenajímateľa vstup do predmetu nájmu za účelom overenia ich technického stavu a spôsobu ich užívania,
- g) dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarmi, predovšetkým povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ako aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním nehnuteľností vyplývajú z platných právnych predpisov, zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení

niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinnosti nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené,

- h) ihneď ohlásiť prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom nájomcu, uvedených v časti „zmluvné strany“ tejto nájomnej zmluvy. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. VI bodu 6.3 písm. b) tejto zmluvy.

8.2 Nájomca môže po uzatvorení nájomnej zmluvy poistiť svoj majetok a zariadenia umiestnené na predmete nájmu proti prípadným škodám vzniknutým živelnou pohromou alebo jeho činnosťou. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú nehodu, živelnú pohromu a ďalšie udalosti, ktoré by spôsobili škodu na majetku prenajímateľa.

8.3 Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho majetku a zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť príp. sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.

8.4 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie nájomca umožniť užívanie alebo prevádzkovanie predmetu nájmu inej osobe ani na základe zmluvy o združení prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. VI bodu 6.3 písm. b) tejto zmluvy.

8.5 V zmysle zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje svoj súhlas so spracovaním osobných údajov, uvedených v časti „Zmluvné strany“ tejto zmluvy, pre potreby realizácie účelu tejto zmluvy. Nájomcov súhlas so spracúvaním jeho osobných údajov prenajímateľom platí počas celej doby trvania nájomného vzťahu upraveného touto zmluvou.

8.6 Prenajímateľ je povinný:

- a) odovzdať pozemky, ktoré sú predmetom nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
- b) umožniť nájomcovi nerušené užívanie prenajatých pozemkov,
- c) počas doby nájmu neprevedie vlastnícke právo k predmetu nájmu na tretiu osobu a ani ho nijako nezaťaží právom tretej osoby,
- d) poskytnúť súčinnosť, ktorá nevyžaduje finančné plnenie prenajímateľa pri vybavovaní príslušných stavebných povolení a inžinieringu v rozsahu územného konania a stavebného povolenia,
- e) s odbornou starostlivosťou a v dostatočnom časovom predstihu v súčinnosti s nájomcom ako stavebníkom vykonať všetky úkony a zabezpečiť všetky podklady potrebné na podanie žiadosti o dotáciu na MDVRR SR a na poskytnutie úveru zo ŠFRB na odkúpenie stavieb,
- f) v zákonom určenej lehote pre rok 2017 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.

**IX.  
Sankcie**

9.1 V prípade, ak nájomca poruší niektorú z povinností uvedených v čl. VIII. bode 8.1. písm. a) a b), je povinný prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške rozdielu medzi celkovými rozpočtovými stavebnými nákladmi stavieb a prestavanými stavebnými nákladmi.

**X.  
Záverečné ustanovenia**

10.1 Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zvercjenia povinnou osobou (prenajímateľom).

10.2 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 ju vlastnoručne podpísali. Prenajímateľ zároveň prehlasuje, že obsah tejto zmluvy bol schválený mestským zastupiteľstvom na zasadnutí dňa 24.09.2015.

10.3. Meniť obsah tejto zmluvy ne možná iba formou očíslovaných písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.

10.4. Táto zmluva, práva a povinnosti ako aj vzťahy z nej vyplývajúce sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.

10.5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý má povahu originálu. Každá zo zmluvných strán dostane po dvoch vyhotoveniach.

Vo Fiľakove, dňa 08.10.2015

V Lučenci, dňa ..... 11. 10 15

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

**Mesto Fiľakovo**

**COSTRUO, spol. s r.o.**

.....  
Mgr. Attila Agócs PhD.  
primátor  
Mesta Fiľakovo



.....  
Ing. Jozef Princz  
konateľ  
COSTRUO, spol. s r.o.

JO, spol. s r. o.  
Mlyn 5142  
LUČENEC  
31 588 794  
SK2020465018