**Nájomná zmluva**

**Prenajímateľ:**

Obchodné meno: Obec LukavicaSídlo: Lukavica 63, 086 21

Zastúpený: Andrej Kotuľa - starosta

IČO: 00322334

DIČ: 2020623275

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu: 3612468003/5600

IBAN: SK74 5600 0000 0036 1246 8003

(ďalej ako „prenajímateľ“)

**Nájomca:**

Obchodné meno: RVZ INVEST s.r.o.Sídlo: Mlynica 115, 059 91 Mlynica

Zastúpený: Ing. Kamil Čabala – konateľ

IČO: 45 428 573

DIČ: 202 302 4201

IČ DPH: SK 202 302 4201

Bankové spojenie: UniCredit Bank a.s.

Číslo účtu: 1089915016/1111

IBAN: SK91 1111 0000 0010 8991 5016  
Zapísaná : OR SR Prešov, oddiel: Sro, vložka: 22822/P

(ďalej ako „nájomca“)

**I.**

**Preambula**

* 1. Prenajímateľ je vlastníkom pozemku nachádzajúcom sa v katastrálnom území obce Lukavica a to:
* parcela Registra „C“ č.212/1, o výmere 1365 m2,
* parcela Registra „C“ č.212/2, o výmere 1035 m2,
* parcela Registra „C“ č.212/3, o výmere 993 m2,
* parcela Registra „C“ č.212/4, o výmere 841 m2,
* parcela Registra „C“ č.213/1, o výmere 244 m2,

Zapísaných na LV č. 484 Správy katastra, pre okres: Bardejov, obec: Lukavica, katastrálne územie: Lukavica

(ďalej ako „pozemok“).

* 1. Nájomca je budúcim stavebníkom stavby „Lukavica – Nájomný bytový dom 12 BJ“ vrátane technickej vybavenosti a napojenia na verejné siete, ktorú chce realizovať (postaviť) na pozemkoch uvedených v bode 1.1.

(ďalej ako „stavba“).

**II.**

**Predmet zmluvy**

2.1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom pozemku uvedeného v bode 1.1. prenajímateľom nájomcovi za účelom realizácie stavby uvedenej v bode 1.2. v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto zmluve.

**III.**

**Účel nájmu a nájom**

3.1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi pozemok uvedený v bode 1.1. čl. I „Preambula“ tejto zmluvy za účelom realizácie stavby v súlade s projektovou dokumentáciou, budúcim územným rozhodnutím a stavebnými povoleniami na jednotlivé stavebné objekty, ktoré budú vydané príslušnými orgánmi. Stavba musí byť zrealizovaná v súlade so zákonom č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a skolaudovaná do 31.12.2017, aby prenajímateľ mohol podať žiadosť o dotáciu na MD VRR SR a o úver zo ŠFRB na kúpu predmetnej stavby.

3.2. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy dáva nájomcovi výslovný neodvolateľný súhlas na zhodnotenie pozemku a jeho zaťaženie výstavbou stavby uvedenej v bode 1.2. čl. I. „Preambula“ tejto zmluvy.

3.3. Zároveň prenajímateľ prehlasuje a zaväzuje sa, že umožní nájomcovi, ako stavebníkovi užívanie časti priľahlých pozemkov vyznačených v POV (plán organizácie výstavby) v jeho vlastníctve za účelom zriadenia zariadenia staveniska.

**IV.**

**Schválenie nájmu**

4.1. Prenechanie pozemku do nájmu na výstavbu stavby nájomcom bolo schválené uznesením č. 29/2015 zo dňa 13.11.2015 podľa § 9 a ods. ( 9 ) písm. c) zákona č. 138/1991 o majetku obci 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.

**V.**

**Doba a skončenie nájmu**

5.1. Táto zmluva o nájme pozemku sa uzatvára na dobu určitú a to do predaja skolaudovanej stavby, pričom predajom sa rozumie povolenie vkladu vlastníckeho práva nového vlastníka k prevádzaným nehnuteľnostiam (stavbe) do katastra nehnuteľností.

5.2. Nájom sa končí uplynutím doby na ktorú bol dojednaný.

5.3. 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. VII bod 7.1. písm. a). V tomto prípade nájomca vráti pozemok prenajímateľovi v pôvodnom stave. Pokiaľ toto nebude možné , zaplatí zmluvnú pokutu a zaväzuje sa od prenajímateľa pozemok odkúpiť za cenu určenú znaleckým posudkom, ktorý bude vyhotovený do 30 dní od ukončenia tejto zmluvy.

c) výpoveďou zo strany nájomcu ak sa neuskutoční odpredaj stavby prenajímateľovi do 31.12.2017. V takomto prípade bude nájom ukončený a prenajímateľ sa zaväzuje predmet nájmu odpredať nájomcovi za cenu určenú znaleckým posudkom, ktorý bude vyhotovený do 30 dní od ukončenia tejto zmluvy.

**VI.**

**Nájomné a spôsob jeho úhrady**

6.1. Zmluvné strany sa dohodli na jedno rázovom nájomnom za celú dobu nájmu vo výške 1,- EURO za predmet nájmu (pozemok), ktoré nájomca poukáže na účet prenajímateľa uvedeného na prvej strane tejto zmluvy najneskôr do 30 dní od podpisu tejto zmluvy o nájme pozemku.

**VII.**

**Práva a povinnosti zmluvných strán**

* 1. Nájomca je povinný:

1. užívať predmet nájmu na účel dohodnutý v tejto zmluve, t.j. na realizáciu stavby
2. vybudovať a skolaudovať stavbu na vlastné náklady do 31.12.2017, a to podľa platných STN, pričom v prípade výskytu nepredvídaných okolnosti (napr. archeologický nález a pod. ) sa táto lehota predlžuje o dobu po ktorú bude trvať prekážka v postupe stavebných prác nájomcu,
3. uhrádzať náklady spojené s obvyklým užívaním prenajatých pozemkov a starať sa o predmet nájmu s náležitou odbornou starostlivosťou
4. po kolaudácii v lehote do 30 dní po schválení a uvoľnení financovania zo ŠFRB a MDVRR SR vykonať návrh na vklad vlastníckeho práva podľa kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností.
   1. Prenajímateľ je povinný:
5. odovzdať pozemok, ktorý je predmetom nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
6. umožniť a zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie prenajatého pozemku, a to aj proti zásahom zo strane tretích osôb,
7. počas doby nájmu neprevedie vlastnícke právo k predmetu nájmu na tretiu osobu a ani ho nijako nezaťaží právom tretej osoby
8. poskytnúť všetku súčinnosť pri vybavovaní príslušných stavebných povolení a inžinieringu v rozsahu územného konania a stavebného povolenia
9. 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 stavby ,a to v termíne najneskôr do 15.02.2016.
10. V zákonom určenej lehote pre rok 2016, najneskôr však do 26.02.2016, 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.
    1. Pokiaľ nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bude predaj stavby z výlučného vlastníctva nájomcu do výlučného vlastníctva prenajímateľa z dôvodov na strane prenajímateľa po kolaudácii do 30 dní po schválení a uvoľnení financovania zo ŠFRB a MDVRR SR, napríklad, nie však výlučne z dôvodu neposkytnutia úveru zo ŠFRB, je prenajímateľ ako predávajúci povinný uzatvoriť s nájomcom ako kupujúcim kúpnu zmluvu do 60 kalendárnych dní od doručenia výzvy nájomcu, predmetom ktorej bude predaj pozemku uvedeného v čl. I. bode 1.1. tejto zmluvy, prenajatého v zmysle tejto zmluvy v celosti nájomcovi za cenu určenú znaleckým posudkom. Toto ustanovenie je na základe výslovnej dohody a vôle zmluvných strán podľa svojho obsahu zmluvou považované za zmluvu o budúcej kúpnej zmluve v zmysle § 50a Občianskeho zákonníka v platnom znení.

**VIII.**

**Sankcie**

* 1. V prípade, ak nájomca poruší niektorú z povinností uvedených v čl. VII. bode 7.1. písm. a), b) a d), je povinný prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 10 000,- EUR (desaťtisíc eur)
  2. V prípade, ak prenajímateľ poruší niektorú z povinností uvedených v čl. VII. bode 7.2., je povinný nájomcovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 10 000,- EUR (desaťtisíc eur), pričom zaplatenie zmluvnej pokuty nemá vplyv na povinnosť prenajímateľa uzatvoriť s nájomcom kúpnu zmluvu v zmysle čl. VII., bodu 7.3. tejto zmluvy.

**IX.**

**Záverečné ustanovenia**

9.1. 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).

9.2. 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 obecným zastupiteľstvom na zasadnutí dňa 13.11.2015 uznesením č. 29/2015.

9.3. Meniť obsah tejto zmluvy ne možné iba formou očíslovaných písomných dodatkov podpísaných obomi zmluvnými stranami.

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

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

V Lukavici, dňa 19.11.2015

Za prenajímateľa: Za nájomcu: