

Zmluva o nájme

nehnutelnosti v zastavanom území k.ú. Podolie,
uzatvorená podľa 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
medzi

Prenajímateľ: **Obec Podolie**
č. 566, Podolie 916 22 Podolie, SR
Zastúpená: PaedDr. Rastislav Bobocký – starosta obce
IČO: 00 311 928
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK06 5600 0000 0058 0613 8001

Nájomca: **DOMROYAL, s. r. o.**
Častkovce 428, Častkovce 916 27, SR
IČO: 47 959 576
zap. v OR OS Trenčín, vložka č. 31006/R
za kt. koná: Martin Madro
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a. s.
IBAN: SK15 7500 0000 0001 2593 2063

Preambula

Obecné zastupiteľstvo v Podolí udelilo uznesením č. 24/2020 dňa 23.06.2020 súhlas s prenájomom strechy budovy Zdravotného strediska Podolie, súp. č. 834, vo vlastníctve obce Podolie, k. ú. Podolie, parcelné číslo 1886/2, register KN-C; zastavaná plocha a nádvorie, výmera 820 m², za účelom nadstavby jedného podlažia budovy Zdravotného strediska pre byty do súkromného vlastníctva, formou obchodnej verejnej súťaže. Výsledkom OVS bola Zmluva o nájme a Zmluva o nadstavbe. Nájomca podal dňa 25.8.2023 žiadosť o predĺženie Zmluvy o nájme, nakoľko účinnosť pôvodnej zmluvy bola na tri roky, t. j. do 25.8.2023.. Žiadosť je odôvodnená pôvodným záujmom o nadstavbu zdravotného strediska, a vydaným platným územným rozhodnutím OCÚČA-SU-S2023/00106/R2023/0607 zo dňa 04.04.2023, právoplatné dňa 02.05.2023. Úkony súvisiace so stavebným povolením sa začali v rokoch pandémie covid, rozhodnutie k stavebnému povoleniu na Rozšírenie distribučného rozvodu NNK, ktoré mala výlučne v kompetencii obec Podolie, nadobudlo právoplatnosť 28. apríla 2023. Bez predmetného rozhodnutia nie je možné vykonať nadstavbu zdravotného strediska, nakoľko súčasný distribučný rozvod nedisponuje dostatočnou kapacitou pre navrhovaný počet nových odberných miest vytvorených nadstavbou zdravotného strediska. . Na základe vyššie uvedených skutočností sa Obecné zastupiteľstvo uznesením č. 68/2023 zo dňa 28.9.2023 uznieslo na schválení novej Zmluvy o nájme v súlade s §9a, ods. 9, písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

Čl. I. Predmet nájmu

Predmetom nájmu je strecha budovy Zdravotného strediska Podolie, súp. č. 834, vo vlastníctve obce Podolie, k. ú. Podolie postavenej na parcele reg. „C“ č. 1886/2, zastavené plochy a nádvoria o výmere 820 m², k. ú. Podolie, zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom, Katastrálnym odborom Nové Mesto nad Váhom na LV č. 1.

Čl. II.

Účel nájmu

Účelom tejto zmluvy je prenájom strechy budovy Zdravotného strediska na uskutočnenie stavby „Nadstavba zdravotného strediska“ nadstavbou existujúceho objektu - budovy Zdravotného strediska, súp. č. 834, postavenej na parcele reg. „C“ č. 1886/2 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 820 m² v obci Podolie, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor na LV č. 1, pre okres Nové Mesto nad Váhom, obec Podolie, kat. ú. Podolie vo výlučnom vlastníctve vlastníka o jedno obytné podlažie – 2. podlažie s vytvorením nových bytových jednotiek podľa projektovej dokumentácie, ktorú si dá vypracovať stavebník na svoje náklady tak, že nadstavbou budovy Zdravotného strediska vznikne dom s bytovými a nebytovými priestormi (ďalej aj „Polyfunkčný objekt“ alebo „PO“). Obec Podolie dáva zároveň súhlas s využitím parciel reg. „C“ č. 1886/1 a č. 1886/3, k.ú. Podolie, zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom, Katastrálnym odborom Nové Mesto nad Váhom na LV č. 1, za účelom vybudovania infraštruktúry k budúcim bytom v nadstavbe Zdravotného strediska.

Čl. III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá prenajatú nehnuteľnosť, ktorá je predmetom tejto zmluvy nájomcovi v stave spôsobilom na požadované užívanie. Odovzdanie a prevzatie sa uskutoční do 10 dní od právoplatnosti a účinnosti tejto Zmluvy o nájme za prítomnosti oboch jej účastníkov (prípadne poverených zástupcov).
2. Stavebník sa zaväzuje dokončiť stavbu v lehote do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia. Na túto dobu je obmedzená doba trvania tohto nájmu.
3. Prenajatý pozemok môže nájomca užívať len v súlade s touto zmluvou, Zmluvou o nadstavbe Zdravotného strediska a svojim oprávnením na podnikateľskú činnosť.
4. Nájomca nesmie dať prenajatý pozemok do prenájmu či užívaniu tretej osobe.
5. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenájomcovi (jeho štatutárnemu zástupcovi) alebo ním povereným osobám vstup na prenajatú plochu budovy Zdravotného strediska, resp. do existujúcej nadstavby za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok.
6. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať každú zmenu (zmena obchodného mena, zmena sídla nájomcu, prevod vlastníckych práv a pod.) ako aj všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia nájomcu:
 - miesto uvedené v záhlaví zmluvy,
 - sídlo nájomcu podľa výpisu z príslušného registra,
 - miesto, kde bude nájomca alebo osoba oprávnená konať v mene nájomcu zastihnutá.
8. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk, a to i v prípade, ak bude vrátená prenájomcovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá. Ak nebude možné nájomcovi písomnosť doručiť na miesto doručenia podľa tejto zmluvy a iná adresa nebude

prenajímateľovi známa, považuje sa písomnosť nájomcovi za doručení dňom jej vrátenia prenajímateľovi, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.

Čl. III. Výška nájmu a platobné podmienky

1. Dohodnutá cena nájmu (za 820 m²) je 0,5€ za m²/rok, t. j. 410 €/rok.
2. Nájomca uhradí bez ďalšieho vyzvania príslušnú čiastku za príslušný kalendárny rok na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Termín úhrady je do konca príslušného kalendárneho roku.
3. Nájomca uhradí alikvotnú časť nájmu za rok 2023, t.j. 143,78 €, obdobie od 26.8.2023 – 31.12.2023. Ostatné roky podľa ustanovení tejto zmluvy.
4. V prípade omeškania úhrady môžu prenajímateľia účtovať úrok z omeškania vo výške 0,035% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.
5. V prípade, ak nebude nájom v budúcich obdobiach trvať celý kalendárny rok a nájomca uhradí prenajímateľovi riadny nájom začiatkom roka, prenajímateľ nemusí vrátiť nájomcovi alikvotnú časť, za neužívanie predmetu nájmu po celý rok.

Čl. IV. Doba nájmu

1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú na obdobie troch rokov
2. Nájomný vzťah sa končí:
 - a) uplynutím dohodnutej doby,
 - b) výpoveďou s výpovednou lehotou tri mesiace,
 - c) okamžitým skončením v prípade závažného porušenia podmienok tejto zmluvy (neuhradenie nájmu, neumožnenie užívania predmetu nájmu a porušením podmienok v Zmluve o nadstavbe Zdravotného strediska. Zmluva o nájme je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy o nadstavbe Zdravotného strediska).

Čl. V. Záverečné ustanovenia

1. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Zmluva sa vyhotovuje v troch vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní zmluvnými stranami prenajímateľ dostane jeden a nájomca dve vyhotovenia.

3. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť podľa ustanovenia § 47a ods. 1 zákona c. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník, v spojení s ustanovením § 5a zákona c. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

V Podolí, dňa 24.10.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

Obec Podolie
v zast. starostom obce
PaedDr. Rastislavom Bobockým

DOMROYAL, s.r.o.
v zast. konateľom
Martinom Madrom

.....

.....