

## Zmluva o nájme č.: 1000/2023

Uzatvorená v zmysle § 663 a násl. Občianskeho zákonníka medzi účastníkmi:

### 1. Prenajímateľ:

Názov: Obec Východná  
IČO: 00 315 893  
Sídlo: Východná, súp. č. 616, 032 32 Východná  
Č. účtu:  
Peňažný ústav:  
Zastúpený: Mgr. Pavel Krupa, starosta obce Východná

(ďalej len „prenajímateľ“)

### 2. Nájomca:

Názov: TokenEX, s.r.o.  
Sídlo: Levočská 1375/4, Košice - Nad Jazerom, 040 12 Košice  
IČO: 48283011  
Zapísaná: Obchodný register Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka č. 46746/V  
Konajúca: Marcel Neupauer  
Č. účtu:

(ďalej spolu len „nájomca“)

### Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v intraviláne obce Východná, zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor pre katastrálne územie Východná, obec Východná, okres Liptovský Mikuláš, na liste vlastníctva č. 467 v podiele k celku 1/1.

**Časť A:** majetková podstata:

Parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo:	Výmera (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku
4127/2	12353	Zastavaná plocha a nádvorie.

2. Predmetom nájmu je časť predmetného pozemku o celkovej výmere 1100 m<sup>2</sup> za podmienok stanovených v tejto zmluve podľa situačného výkresu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy a nájomca ich preberá, aby ho využíval na dohodnutý účel a zaväzuje sa za neho platiť dohodnuté nájomné. (ďalej len „Predmet nájmu“).

### Článok II. Účel nájmu

1. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva Nájomcovi za odplatu Predmet nájmu za účelom bežného užívania s povinnosťou Nájomcu na predmetných pozemkoch v lehote do dvoch rokov od účinnosti tejto zmluvy na vlastné náklady zrealizovať a následne skolaudovať stavbu bytového domu, v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou obce Východná v zmysle Obchodnej verejnej

- súťaže vyhlásenej dňa 29.6.2023 podľa § 281 až 288 Obchodného zákonníka a § 9a ods. 1 písm. a) a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
2. Vlastníkom bytového domu, je od momentu výstavby ako aj po jeho dokončení a skolaudovaní Nájomca, ktorý je následne oprávnený s bytovým domom nakladať vrátane predaja tretej osobe a to bez súhlasu Prenajímateľa.

### Článok III. Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ prenechá Nájomcovi Predmet nájmu na **dobu určitú** a to na 2 roky, za ktoré je nájomca povinný výstavbu bytového domu zrealizovať a skolaudovať. Nájom na dobu určitú začne plynúť počnúc dňom účinnosti tejto zmluvy.

### Článok IV. Skončenie a zánik nájmu

- Nájomný vzťah dojedaný touto Zmluvou končí:
  - uplynutím doby nájmu dohodnutej v tejto Zmluve a splnením podmienok podľa čl. II tejto Zmluvy,
  - písomnou dohodou medzi Prenajímateľom a Nájomcom,
  - písomným odstúpením od tejto Zmluvy jednej zo zmluvných strán z dôvodov a za podmienok uvedených v tejto Zmluve alebo v zákone; Zmluva sa zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od Zmluvy druhej zmluvnej strane,
- Nájomca je oprávnený odstúpiť od Zmluvy, ak sa predmet nájmu stal bez jeho zavinenia nespôsobilý na touto Zmluvou dohodnuté užívanie.
- Nájomca je oprávnený odstúpiť od Zmluvy, ak Prenajímateľ poruší ktorúkoľvek povinnosť z nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou a/alebo ak Prenajímateľ bez jeho zavinenia znemožní vykonanie diela – bytového domu špecifikovaného v čl. II. tejto Zmluvy.
- Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy, ak Nájomca neuhradí riadne a včas dohodnuté nájomné a to aj napriek tomu, že bol na jej zaplatenie písomne vyzvaný.
- Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy, ak Nájomca neužíva Predmet nájmu v zmysle čl. II. tejto Zmluvy
- Odstúpenie od tejto Zmluvy musí byť písomné, musí obsahovať skutkové vymedzenie uplatneného dôvodu ukončenia Zmluvy a musí byť doručené druhej zmluvnej strane. Nájomný vzťah zaniká v prípade odstúpenia od Zmluvy okamihom doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.
- Zmluvné strany sa môžu kedykoľvek písomne dohodnúť na zániku nájomného vzťahu. Ak dohoda zmluvných strán neurčí dátum zániku nájomného vzťahu, zaniká uplynutím dňa uzavretia takejto dohody.
- V prípade skončenia a zániku nájmu podľa tohto článku Zmluvy je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi pomernú časť zaplateného nájomného za obdobie od dátumu skončenia tejto Zmluvy do dátumu, do ktorého bolo nájomné zaplatené v súlade s článkom VI. tejto Zmluvy.

### Článok V. Doručovanie písomností

- Akákoľvek komunikácia súvisiaca s touto Zmluvou musí byť písomná, vyhotovená v listinnej podobe alebo elektronicky prípadne zachytená na inom hmotnom trvanlivom médiu (nosiči). Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti, oznámenia, resp. informácie podľa ustanovení tejto Zmluvy (ďalej len „korešpondencia“) vyhotovené v písomnej forme, prípadne zachytené na inom hmotnom trvanlivom médiu (nosiči) si budú zmluvné strany doručovať osobne, poštou alebo iným doručovateľom (kuriér).
- Pri osobnom doručovaní sa korešpondencia považuje za doručенú okamihom, keď si zmluvné strany prostredníctvom oprávnených osôb vzájomne písomne potvrdia jej doručenie, alebo v prípade ak za prítomnosti dvoch svedkov adresát odmietne písomnosť prevziať.
- Doručovaním prostredníctvom pošty sa rozumie doručenie korešpondencie doporučené poštou na



adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy. Za deň doručenia korešpondencie sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, písomnosť prevezme, odoprie doručovanú korešpondenciu prevziať, alebo ktorý márne uplynie najmenej týždňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo ktorý je na zásielke, doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu.

4. Korešpondencia doručovaná prostredníctvom elektronických prostriedkov sa považuje za doručenie momentom, keď zmluvná strana - odosielateľ obdrží správu o tom, že takáto korešpondencia bola odoslaná druhej zmluvnej strane – príjemcovi. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti týkajúce sa skončenia trvania tejto Zmluvy budú doručované len prostredníctvom pošty doporučenou zásielkou, kuriérom alebo osobne.
5. Zmluvná strana nenesie zodpovednosť za prípadné nedoručenie korešpondencie, ak jej druhá zmluvná strana neoznámila zmenu svojej korešpondenčnej adresy e-mailovej adresy. Ak sa akákoľvek písomnosť na základe tejto Zmluvy, alebo v súvislosti s touto Zmluvou doručuje inak ako poštou, je možné ju doručovať aj na inom mieste ako na adrese určenej v tejto Zmluve, len ak sa na tomto mieste zmluvná strana v čase doručenia zdržuje.

## Článok VI.

### Nájomné

1. Nájom nehnuteľnosti a nájomné za nehnuteľnosti bolo stanovené Obchodnou verejnou súťažou, ktorého výška bola schválená Obecným zastupiteľstvom vo Východnej dňa uznesením č. .... vo výške 550,- € za obdobie 1 rok (slovom päťstopäťdesiat EUR za rok) (ďalej len Nájomné). Nájomné celkom za kalendárny rok predstavuje 550,- EUR (slovom päťstopäťdesiat EUR).
2. Zmluvné strany sa dohodli, na povinnosti Nájomcu platiť ročné Nájomné za Predmet nájmu na bankový účet Prenajímateľa, alebo v hotovosti do pokladne Prenajímateľa v stanovenej plnej výške 550,- EUR (slovom päťstopäťdesiat EUR) za rok.
3. Prvé nájomné je splatné do 30 dní od podpisu zmluvy ďalšie nájomné je splatné do 31. januára príslušného kalendárneho roku, za ktorý sa Nájomné platí.

## Článok VII.

### Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, alebo obvyklé užívanie, pričom o tejto skutočnosti bude vyhotovený písomný protokol.
2. Nájomca prehlasuje, že Predmet nájmu mu je dobre známy a preberá ho v stave v akom sa nachádza pri podpísaní tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetom nájmu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
4. Štatutárny zástupcovia prenajímateľa, alebo ním určené splnomocnené zamestnanci sú oprávnení požadovať za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy najmä, nie však výlučne, kontroly účelu užívania, alebo spôsobu užívania Predmetu nájmu prístup do Predmetu nájmu. Kontrolu sú oprávnení vykonávať len v sprievode nájomcu, alebo ním poverenej osoby.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi súhlas a potrebnú súčinnosť na získanie všetkých povolení potrebných na stavbu bytového domu, najmä získanie stavebného povolenia a povolenia užívať stavbu bytového domu.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje uzatvoriť zmluvu o zriadení vecného bremena v prospech nájomcu – oprávneného z vecného bremena ako stavebníka a budúceho vlastníka bytového domu, na Nehnuteľnosti na ktorej sa realizuje projekt stavby bytového domu, ktorý bude spočívať v budúcom záväzku prenajímateľa, ako budúceho povinného z vecného bremena strpieť právo prechodu a prejazdu v prospech nájomcu - budúceho oprávneného z vecného bremena ako stavebníka a budúceho vlastníka stavby bytového domu.



### Článok VIII. Práva a povinnosti Nájomcu

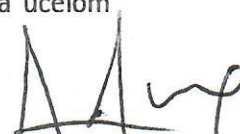
1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať dohodnutý účel užívania Predmetu nájmu. Užívať predmet nájmu na iný, než dohodnutý účel v tejto zmluve je možné len na základe písomného súhlasu Prenajímateľa, spísaného formou Dodatku k tejto zmluve.
2. Nájomca sa zaväzuje zrealizovať do 2 rokov od účinnosti tejto zmluvy výstavbu bytového domu na vlastné náklady.
3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním pozemkových nehnuteľností.
4. Nájomca sa zaväzuje, že bude počas celej doby nájmu, Predmet nájmu vrátane jeho súčastí udržiavať v poriadku a v čistote.
5. Nájomca je povinný dbať, aby pri výkone svojich práv súvisiacich s užívaním Predmetu nájmu, nezasahoval do práv iných osôb tak, aby to nebolo v rozpore s právnymi predpismi, dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
6. Nájomca sa zaväzuje, v prípade mimoriadnych situácií bezodkladne umožniť prístup prenajímateľovi na predmete nájmu.

### Článok IX. Osobitné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezrealizuje výstavbu podľa výsledkov verejného obstarávania vo vysúťaženom termíne, odovzdá predmet nájmu v stave, v akom mu bol prenajímateľom odovzdaný.
2. Nájomca sa zaväzuje, že počas realizácie diela vytvorí a poskytne náhradné skladovacie priestory na uskladnenie vecí pre užívateľov drobných stavieb nachádzajúcich sa v priestore predmetu nájmu.
3. *Nájomca potvrdí dodaním podpísaným čestným vyhlásením, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, že celá výstavba bytového domu, vrátane príslušenstva je finančne krytá a má dostatok finančných zdrojov na jej celú realizáciu.*
4. *Zmluvné strany sa zaväzujú uzatvoriť Zmluvu o zriadení vecného bremena čl. VII ods. 6, tejto zmluvy najneskôr v lehote do 15 dní odo dňa zápisu geometrického plánu (rozostavanej stavby bytového domu) do príslušného katastra nehnuteľností, a to na základe písomnej výzvy ktorejkoľvek so zmluvných strán.*
5. *Zmluvné strany sa dohodli, že ak prenajímateľ bude mať záujem v budúcnosti predmet nájmu predať, alebo akokoľvek inak scudziť, zaväzuje sa predmet nájmu ponúknuť na predaj Nájomcovi, ak z jeho strany budú splnené podmienky účelu nájmu uvedené v článku II a článku VIII tejto zmluvy (ďalej len „predkupné právo“) za cenu stanovenú znaleckým posudkom.*
6. *Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ, po splnení všetkých podmienok nájomcom ( čl. II a čl. VII tejto zmluvy), zastavanú časť predmetu nájmu nachádzajúcu sa pod bytovým domom predá Nájomcovi za cenu stanovenú znaleckým posudkom.*

### Článok X. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
2. Vzťahy neupravené touto Zmluvou sa riadia zákonom ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Ak sa v dôsledku zmeny relevantnej právnej úpravy stane niektoré dojednanie obsiahnuté v tejto Zmluve neplatným alebo neúčinným alebo taký stav hrozí, Zmluvné strany sa zaväzujú rokovať o zmenách zmluvy, aby sa dosiahol výsledok čo najbližší neplatnému alebo neúčinnému dojednaniu, ktorý je súladný s novou právnou úpravou.
4. Ak sa v dôsledku zmeny relevantnej právnej úpravy zrušia ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov alebo právne inštitúty, na ktoré sa táto zmluva priamo odvoláva, nahradia sa bez ďalšieho tými ustanoveniami a právnymi inštitútmi, ktoré sú im svojou povahou a účelom



najbližšie. Túto zmluvu je možné meniť len písomnou formou Dodatkom k zmluve na základe vzájomnej dohody.

5. Zmluva je spísaná v dvoch rovnocenných vyhotoveniach, z ktorých každý má platnosť originálu, pričom každá zo strán obdrží po jednom vyhotovení.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, tejto porozumeli, jej obsah súhlasí s ich prejavom slobodnej vôle a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú. Práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú v celosti i na prípadných právnych nástupcov prenajímateľa, resp. nového vlastníka.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, jej obsahu plne porozumeli a na znak súhlasu ju bez výhrad podpisujú.
8. V prípade nejasností týkajúcich sa výkladu pojmov alebo jednotlivých ustanovení sa ako prvotné interpretačné pravidlo použije vôľa zmluvných strán a v prípade potreby subsidiárne aj ustanovenia platných právnych predpisov.

Vo Východnej, dňa 13.11.2023

Prenajímateľ:

Obec Východná  
Mgr. Pavel Krur  
starosta obce

MARCEL NEUPAVER

Príloha: Situačný výkres  
Čestné vyhlásenie nájomcu

**ČESTNÉ VYHLÁSENIE**  
právnickej osoby

**TokenEx, s.r.o**

PRÁVNICKÁ OSOBA (presný názov)

Sídlo: **Levočská 1375/4, 040 12 Košice-mestská časť Nad jazerom**  
(presná adresa)

IČO : 48283011

DIČ : 2120112885

Štatutárny zástupca : **Marcel Neupauer**  
(titul, meno a priezvisko)

Na účely predloženia k zmluve o nájme č. 1BD/2023 podľa § 663 a násl. Občianskeho zákonníka ako štatutárny zástupca uvedenej právnickej osoby čestne vyhlasujem, že táto právnická osoba ako nájomca :

- má finančné krytie a dostatok finančných zdrojov na zrealizovanie stavby Polyfunkčného bytového domu ,vrátane príslušenstva - parc.č. 4127/2, K.Ú. Východná

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý právnych dôsledkov v prípade uvedenia nepravdivých údajov v čestnom vyhlásení vrátane prípadných trestnoprávných následkov vyplývajúcich z ustanovení zákona č. 300/2005 Z.z. v znení neskorších predpisov (Trestný zákon).

Vo Východnej dňa 13.11.2023

.....06077  
Marcel Neupauer

Meno a priezvisko, podpis štatutárneho zástupcu, pečiatka