

2.25.04  
2007

# ZMLUVA O UZAVRETÍ BUĎÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVY a O NÁJME POZEMKU

## I. Zmluvné strany

### 1. Budúci predávajúci a Prenajímateľ:

#### **Mesto Pezinok**

v zastúpení : Mgr. Oliver Solga, primátor  
Sídlo : Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok  
IČO : 30 50 22  
DIČ : 2020662226  
Bankové spojenie : SLSP, a.s., pobočka Pezinok  
Číslo účtu : **0019191062/0900**, konštantný symbol 0308, variabilný symbol 52

(ďalej len prenajímateľ)

### 2. Budúci kupujúci a Nájomca:

#### **STAVOIMPEX Holíč, spol. s r.o.**

v zastúpení : Ján Skala, Moyzesova 16, 908 51 Holíč, konateľ  
Sídlo : Nám. Mieru 20, 908 51 Holíč  
IČO : 36 234 311  
IČ DPH : SK2020185585  
Bankové spojenie : VÚB, a.s.  
Číslo účtu : 1481151954/0200  
Označenie registra : Obchodný register Okresného súdu Trnava  
Číslo registra : Oddiel : Sro, Vložka číslo : 11725/T

(ďalej len nájomca)

uzatvárajú túto Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a o nájme pozemku (ďalej len zmluva) podľa ustanovení § 50a i § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, za týchto podmienok :

## II. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ Mesto Pezinok je výlučným vlastníkom nehnuteľností v lokalite Muškát II. v Pezinku, pozemkov parcela č. **2045/17**, druh : orná pôda, vo výmere 504 m<sup>2</sup>, parcela č. **2045/22**, druh : orná pôda, vo výmere 957 m<sup>2</sup>, parcela č. **2047/1**, druh : ostatná plocha, vo výmere 9.256 m<sup>2</sup>, zapísané na liste vlastníctva č. **4234** Katastrálneho úradu v Bratislave, Správa katastra Pezinok, okres Pezinok, obec Pezinok, katastrálne územie Pezinok.
2. Nájomca je výlučným vlastníkom nehnuteľností v lokalite Muškát II., pozemkov parcela č. **2043/6**, druh : orná pôda, vo výmere 2.275 m<sup>2</sup>, parcela č. **2043/7**, druh : orná pôda, vo výmere 2.275 m<sup>2</sup>, parcela č. **2045/16**, druh : orná pôda, vo výmere 5.393 m<sup>2</sup>, parcela č. **2045/18**, druh : orná pôda, vo výmere 1.439 m<sup>2</sup>, parcela č. **2045/21**, druh : orná pôda, vo výmere 4.543 m<sup>2</sup>, zapísané na liste vlastníctva č. **8360** Katastrálneho úradu v Bratislave, Správa katastra Pezinok, okres Pezinok, obec Pezinok, katastrálne územie Pezinok.

3. Nájomca podal dňa 06.10.2006 žiadosť (evidovaná pod č. 27559/2006) o prenájom pozemkom p.č. 2045/17 a 2045/22 s následným odkúpením, ktorú doplnil dňa 13.03.2007 žiadosťou (evidovaná pod č. 8926/2007) o prenájom pozemku na parcele č. 2047/1, obe z dôvodu plánovanej výstavby bytových domov Muškát II Pezinok III. etapa.
4. Mestské zastupiteľstvo v Pezinku svojim uznesením č. 1-57/2007 zo dňa 05.04.2007, schválilo budúci prevod nehnuteľností, do času prevodu nájom nehnuteľností, ďalší nájom za účelom vybudovania komunikácie a schválilo i ďalšie osobitné podmienky. Bližšie podrobnosti upravuje táto zmluva v ďalších ustanoveniach.
5. Zmluvné strany uzavreli dňa 14.07.2006 Zmluvu o nájme pozemku, zn.: 5/22/1128/2006/32-16/20127/2006, predmetom ktorej je pozemok parcela č. 2045/1, druh : orná pôda, vo výmere 7.921 m<sup>2</sup>, na dobu určitú od 01.09.2006 do kolaudácie obytných domov pre III. etapu Muškát II. v Pezinku, za účelom získania vzťahu v konaniach pred stavebným úradom i na účely staveniska, s nájomným vo výške 1,- Sk / m<sup>2</sup> / rok a to na základe uznesenia MsZ č. 1-119/2006 zo dňa 30.06.2006.

### III. Ustanovenia o budúcom prevode

1. Predmetom budúcej kúpnej zmluvy bude prevod nehnuteľností v katastrálnom území Pezinok, lokalita Muškát II., pozemkov **časť parcely č. 2045/17 a časť parcely č. 2045/22.**
2. Predmetom prevodu budú len pozemky pod stavbou : hromadné garáže. Presná výmera bude určená oddeľovacím geometrickým plánom, ktorý dá vypracovať nájomca. Predmetom prevodu bude cca 50 % výmery pozemkov parcela č. 2045/17 a 2045/22.
3. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za predmet budúceho prevodu vo výške **1.500,- Sk / m<sup>2</sup>** (slovom tisícpäťsto slovenských korún za meter štvorcový).
4. Termín prevodu : Na základe žiadosti nájomcu po oddelení odkupovanej nehnuteľnosti geometrickým plánom, najneskôr do dvoch mesiacov od kolaudácie stavby : hromadné garáže.

### IV. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nehnuteľnosti v katastrálnom území Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, pozemok parcela č. **2045/17**, druh : orná pôda, vo výmere 504 m<sup>2</sup>; parcela č. **2045/22**, druh : orná pôda, vo výmere 957 m<sup>2</sup> a časť parcely č. **2047/1**, druh : ostatná plocha, vo výmere 1.374 m<sup>2</sup>, spolu 2.835 m<sup>2</sup>.
2. Predmet nájmu je uvedený v náčrte, ktorý je *prílohou* a neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. V prípade uskutočnenia prevodu v zmysle článku III. tejto zmluvy, pred ukončením účinnosti nájomnej zmluvy, predmetom nájmu bude zostávajúca časť predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi tieto nehnuteľnosti za účelom získania právneho vzťahu pre územné konania, stavebné a kolaudačné konania, zabezpečenie stavebných prác súvisiacich s výstavbou obytných domov, resp. vybudovanie garáží v III. etape výstavby bytov v lokalite Muškát II v Pezinku, čo sa týka najmä týchto činností :
  - vstup vozidiel stavby a iných prostriedkov súvisiacich so stavbou,
  - výstavba inžinierskych sietí a iných stavieb súvisiacich so stavbou,
  - zriadenie staveniska na nevyhnutne potrebný čas,

- výstavba dočasných stavieb na nevyhnutne potrebný čas.
5. Okrem tohto účelu je pri pozemku časť parcely č. 2047/1 účelom i vybudovanie komunikácie, ktorá bude po kolaudácii odovzdaná Mestu Pezinok. V zmysle § 3d ods. 3 zákona 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, sú miestne komunikácie vo vlastníctve obcí.
  6. Nájomca vyhlasuje, že si nehnuteľnosť, ktorá je predmetom nájmu prehliadol, jej stav mu je známy, nemá voči nej žiadne výhrady a ani ďalšie požiadavky.
  7. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený predmetnú nehnuteľnosť prenajať na uvedený účel a že na prenajatej nehnuteľnosti neviaznu žiadne práva tretích osôb, ktoré by znemožňovali alebo sťažovali jej užívanie nájomcom podľa tejto zmluvy.

#### **V. Doba nájmu a ukončenie nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu **určitú**, na obdobie do kolaudácie stavby : hromadné garáže a komunikácie, ktoré sa týkajú výstavby obytných domov v III. etape Muškát II., s účinnosťou odo dňa **01.05.2007**.
2. Táto nájomná zmluva zaniká –
  - (a) uplynutím doby nájmu, preukázanej právoplatnými kolaudačnými rozhodnutiami,
  - (b) dohodou zmluvných strán,
  - (c) písomnou výpoveďou v 1-mesačnej výpovednej lehote, počítanej od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede nájomcovi, ak dôvod výpovede spočíva v hrubom porušení tejto zmluvy, podľa ustanovení tejto zmluvy, najmä v porušení účelu nájmu, prípadne nezaplatení nájomného.

#### **VI. Výška a splatnosť nájomného**

1. Dohodou zmluvných strán bolo nájomné stanovené vo výške **1,- Sk / m<sup>2</sup> / rok** (slovom jedna slovenská koruna za meter štvorcový a rok), čo pri výmere 2.835 m<sup>2</sup> predstavuje ročné nájomné vo výške **2.835,- Sk** (slovom dvetisícosemstotridsaťpäť slovenských korún).
2. Toto nájomné bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi raz ročne, vždy do **31.01.** na obdobie príslušného kalendárneho roka prevodom finančných prostriedkov v prospech účtu prenajímateľa, ktorý je vedený v SLSP a.s., pobočka Pezinok, **číslo účtu : 0019191062/0900** alebo do pokladne prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za rok **2007**, v alikvotnej výške 1.890,- Sk (2.835 : 12 x 8 mesiacov), uhradí nájomca do 31.05.2007, prevodom finančných prostriedkov v prospech účtu prenajímateľa, ktorý je vedený v SLSP a.s., pobočka Pezinok, **číslo účtu : 0019191062/0900** alebo do pokladne prenajímateľa.
4. Pre prípad nedodržania termínu splatnosti nájomného podľa ustanovení bodov 6.2. a 6.3. zmluvy, si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

#### **VII. Podmienky nájmu**

1. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na zmluvne dohodnuté užívanie a nájomca túto skutočnosť potvrdzuje.

2. Prenajímateľ má **právo** prostredníctvom ním poverených osôb kedykoľvek kontrolovať predmet nájmu z hľadiska jeho využívania v súlade s touto zmluvou a v prípade, že sa nájomca správa v rozpore s ustanoveniami zmluvy, žiadať od neho bezodkladnú nápravu nedostatkov a zdržanie sa protiprávneho konania.
3. Prenajímateľ má **povinnosť** odovzdať nájomcovi nehnuteľnosť, ktorá je predmetom tejto zmluvy, v stave spôsobilom na riadne užívanie podľa tejto zmluvy; nescudzovať predmetnú nehnuteľnosť, v prípade, že ju prevedie, prevádza sa nájom na nového vlastníka nehnuteľnosti a tento má povinnosť strpieť práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
4. Nájomca sa ďalej zaväzuje :
  - (a) chrániť a udržiavať predmet nájmu v riadnom stave, dbať o verejný poriadok pri užívaní predmetu nájmu,
  - (b) dodržiavať bezpečnostné, hygienické a protipožiarne predpisy,
  - (c) uhradiť prenajímateľovi nájomné vo výške a v lehote podľa článku VI. tejto zmluvy,
  - (d) umožniť prenajímateľovi vykonanie kontroly zabezpečenia ochrany jeho majetku,
  - (e) zaplatiť prenajímateľovi škody vzniknuté pri užívaní, alebo zanedbaním ochrany predmetu nájmu,
  - (f) bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa neprenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe,
  - (g) na prenajatej nehnuteľnosti vykonávať len činnosti, ktoré sú v súlade s dohodnutým účelom nájmu.
5. Nájomca má právo :
  - (a) požadovať od prenajímateľa plnenia, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve, najmä aby predmetná nehnuteľnosť bola odovzdaná v stave spôsobilom na ich užívanie v súlade s účelom nájmu,
  - (b) užívať prenajatú nehnuteľnosť v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve,
  - (c) aby mu prenajímateľ odovzdal nehnuteľnosť v stave spôsobilom na jej riadne užívanie.

#### VIII. Osobitné podmienky nájmu

1. Pozemky pod zastavanou plochou (pod stavbou: hromadné garáže) je nájomca povinný odkúpiť.
2. Ak nájomca nepožiada o odkúpenie pozemkov pod zastavanou plochou do dvoch mesiacov po kolaudácii stavby : hromadné garáže, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške kúpnej ceny.
3. Pri nájme pozemku časť parcely č. 2047/1 sa nájomca zaväzuje neobmedzovať prístup vlastníkov a užívateľov iných nehnuteľností (napr. garáže). V prípade preukázania porušenia tohto záväzku ide o hrubé porušenie zmluvy a nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10.000,-Sk, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

#### IX. Ďalšie osobitné ustanovenia

1. Nájomca ako vlastník nehnuteľností v katastrálnom území Pezinok, v lokalite Muškát II., týkajúce sa III. etapy výstavby bytových domov, parcela č. 2043/6, 2043/7, 2045/16, 2045/18, 2045/21, zapísané na liste vlastníctva č. 8360, sa zaväzuje bezodkladne po kolaudácii všetkých bytových domov:
  - predať Mestu Pezinok komunikácie, chodníky a ďalšie verejnoprospešné stavby vybudované v rámci III. etapy, s uvedením hodnoty každého diela, za cenu 1,- Sk,

- predat' Mestu Pezinok všetky ostatné pozemky okrem pozemkov pod bytovými domami za cenu 1,- Sk / m2.

### X. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny viažuce sa k tejto zmluve sa môžu vykonať len písomnými dodatkami k nej.
2. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, platia pre jednotlivé časti zmluvy príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že sa riadne oboznámili s obsahom zmluvy a nemajú v tejto súvislosti žiadne podmienky, pripomienky ani návrhy na doplnenie. Prehlasujú, že zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, určito a nie pod nátlakom za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluve porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju potvrdili svojimi podpismi.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť odo dňa **01.05.2007**.
5. Zmluva sa vyhotovuje v 5 vyhotoveniach, z ktorých každé vyhotovenie má právnu silu originálu, 3 vyhotovenia dostane prenajímateľ a 2 vyhotovenia nájomca.

V Pezinku, dňa **25.04.2007**

zn. **5/22/1280/2007/32-30/06/15335/2007**  
(vyhotovil Mgr. Peter Štetka) *STZ*



*Oliver Solga*  
-----  
za prenajímateľa  
**Mesto Pezinok**  
Mgr. Oliver Solga, primátor

**STAVOIMPEX HOLIČ**  
spol. s r.o.  
Námestie Mieru č.20  
- 1 - 908 51 HOLIČ  
IČO: 36234311 IČDPH: SK2020188585

*Ján Skala*  
-----  
za nájomcu  
**STAVOIMPEX Holíč, spol. s r.o.**  
Ján Skala, konateľ

**Príloha** : náčrt prenajatých pozemkov, vyznačených žltou farbou

# PRÍLOHA

