

MESTSKÝ ÚRAD ŽELIEZOVCE	
Dňa	29-07-2015
Zákonník v platnom znení	
Prílohy:	11746/2015

DOHODA O UROVNANÍ

uzatvorená podľa ust. § 585 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
(ďalej aj ako „Dohoda“) uzavretá medzi:

- **obchodné meno: Mesto Želiezovce**

Sídlo: ul. SNP č. 2, 937 01 Želiezovce
IČO: 00 307 696
DIČ: 2021023752
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Levice
Číslo účtu : 7124767002/5600
Zastúpená: Ing. Ondrej Juhász, primátor mesta
(ďalej len ako „účastník č. 1“)

- **obchodné meno: Innovia, s.r.o.**

sídlo: Na Hlinách 12, 917 01 Trnava
IČO: 36 744 450
DIČ: 2022327296
IČ DPH: SK2022327296
bankové spojenie: Tatra banka, a.s., č. účtu: 2622805670/1100
zapísaná: v Obchodnom registri OS Trnava, oddiel: Sro, vložka č. 19700/T
zastúpená: Ľubomír Žabčík, konateľ
(ďalej len ako „účastník č. 2“)
(všetci spoločne ďalej ako „Účastníci“)

Preambula

V záujme možnej budúcej spolupráce účastníkov tejto dohody v oblasti výstavby nájomných bytových domov sa účastníci dohodli na vysporiadaní neukončených záväzkových vzťahov založených Nájomnou zmluvou uzatvorenou dňa 10.5.2013.

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Dňa 10.5.2013 uzatvoril účastník č. 1 s účastníkom č. 2 Nájomnú zmluvu, ktorej obsahom je prenájom pozemku nachádzajúceho sa v katastrálnom území Želiezovce, par. Registra „C“ číslo 2378/24 v celkovej výmere 5 326 m², zapísaného na LV číslo 1 Okresného úradu, Katastrálneho odboru Levice, v obci Želiezovce katastrálne územie Želiezovce, za účelom realizácie stavby v rozsahu a za podmienok uvedených v Nájomnej zmluve (ďalej len „Nájomná zmluva“).
2. Účastník č. 2 je stavebníkom stavby – Nájomné bytové domy a Technická vybavenosť – na pozemkoch vo vlastníctve účastníka č. 1, ktoré má účastník č. 2 v dlhodobom nájme. Účastník č. 2 sa zaviazal realizovať výstavbu Nájomných bytových domov a Technickej vybavenosti v lehote a za podmienok stanovených v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve uzatvorenej dňa 10.5.2013.
3. Ku dňu uzatvorenia tejto Dohody o urovnaní účastník č. 2 nezačal realizovať výstavbu Nájomných bytových domov a Technickej vybavenosti v lokalite Pod nemocnicou v Želiezovciach.
4. Kópie uzatvorenej Nájomnej zmluvy tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 1 Dohody.
5. Účastníci vyhlasujú, že ku dňu podpísania Dohody nedošlo k žiadnemu ústnemu alebo písomnému vysporiadaniu právnych vzťahov založených Nájomnou zmluvou.

6. Účastníci vyhlasujú, že ku dňu podpisu tejto Dohody neexistuje medzi nimi iný zmluvný vzťah ako zmluvný vzťah založený Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve uzavretej dňa 10.5.2013 a okrem tohto nájomný vzťah vyplývajúci z uzavretej Nájomnej zmluvy špecifikovanej v tomto článku tejto Dohody.
7. Účastníci sa dohodli, že táto Dohoda sa na zmluvný vzťah založený Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve uvedenej v predchádzajúcom bode nevzťahuje, pričom tento zmluvný vzťah bude urovnaný samostatnou dohodou.
8. Účastníci vyhlasujú, že ku dňu podpisu tejto Dohody neuplatňujú voči sebe žiadne vzájomne splatné pohľadávky vyplývajúce z uzavretej Nájomnej zmluvy ani z iných zmluvných vzťahov, a to ani prostredníctvom súdu ani v rámci mimosúdnych rokovaní.

Článok II. Spôsob urovnania

1. Účastníci sa dohodli na skončení platnosti a účinnosti uzavretej Nájomnej zmluvy zo dňa 10.5.2013 dňom účinnosti tejto Dohody o urovaní.
2. Účastníci spoločne vyhlasujú, že všetky uplatnené alebo neuplatnené práva a povinnosti akéhokoľvek druhu vyplývajúce z uzavretej Nájomnej zmluvy dňom účinnosti tejto Dohody zanikajú, a to vrátane všetkých jej známych alebo neznámych dodatkov. Všetky uznané alebo neuznané práva a povinnosti účastníkov vyplývajúce z uzavretej Nájomnej zmluvy, zanikajú dňom nadobudnutia účinnosti tejto Dohody.
3. Účastník č. 2 na základe tejto dohody sa zaväzuje v termíne do začatia kolaudácie na vlastné náklady vykonať a dodať pre účastníka č. 1 :
 - a) Vybudovať v termíne do 10 pracovných dní od podpísania tejto Dohody na stavbe označenej pod číslom SO 01 realizovanej účastníkom č. 2 na stavbe „Výstavba nájomných bytov v lokalite Centráľ v Želiezovciach“ vykonávanej účastníkom č. 2 na základe zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 10.5.2013 uzatvorenej medzi účastníkom č. 1 a účastníkom č. 2 bočné krytie na troch vrchných balkónoch tejto stavby s navrhovanou kalkuláciou nákladov vo výške 1.200,- eur.
 - b) uhradiť účastníkovi č. 1 splátky úveru a úrokov z úveru poskytnutého Štátnym fondom rozvoja bývania SR za účelom financovania kúpy Nájomných bytových domov, ktoré majú byť postavené rekonštrukciou stavby slobodárne so súp. č. 671, postavenej na parc. č. 2407/I nachádzajúcej sa v kat. území Želiezovce; účastník č. 2 sa zaväzuje uhradiť účastníkovi č. 1. splátky úveru podľa predchádzajúcej vety počas doby rekonštrukcie stavby slobodárne, až do právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k stavbe Nájomných bytových domov postavenej rekonštrukciou slobodárne, maximálne však po dobu 12 mesiacov odo dňa účinnosti tejto dohody s predpokladaným nákladom vo výške 15.000,- eur.
4. Ak účastník č. 2 nevykoná alebo nedodá hociktoré práce alebo plnenia uvedené v článku II. v bode 3 pod písm. a) až b) tejto dohody, je povinný zaplatiť účastníkovi č. 1 zmluvnú pokutu vo výške 50.000,- eur. Zmluvná pokuta uvedená v článku II. bod 3 písm. a) je splatná najneskôr uplynutím dňa určenej v článku II. ods. 3 písm. a) tejto dohody. Zmluvná pokuta uvedená v článku II. bod 3 písm. b) je splatná najneskôr po uplynutí 5.-ho dňa od doručenia písomnej výzvy účastníka č. 1 adresovanej účastníkovi č. 2 na uhradenie jednotlivých splátok úveru a úrokov z úveru poskytnutého ŠFRB.
5. Účastníci vyhlasujú, že táto dohoda je v rámci usporiadania – ukončenia – zmluvného vzťahu vyplývajúceho z uzatvorenej Nájomnej zmluvy konečná. Táto dohoda predstavuje úplnú dohodu

medzi Účastníkmi o riešení všetkých vzájomných práv a povinností, ktoré boli medzi Účastníkmi sporné a pochybné a nahrádza všetky predchádzajúce ústne alebo písomné dojednania, dokumenty a dohovory Účastníkov.

6. Účastníci sa dohodli, že žiaden z účastníkov nie je oprávnený si uplatňovať od druhého účastníka akékoľvek náklady spojené s výkonom práv z právnych vzťahov založených Nájomnou zmluvou a ani iných nákladov z nich vyplývajúcich okrem nákladov uvedených v článku II. bod 3 tejto dohody.

Článok III. Záverečné ustanovenia

1. Táto dohoda nadobúda platnosť dňom jej podpisu obomi Účastníkmi a účinnosť nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia v súlade s príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka na webovej stránke mesta Želiezovce www.zeliezovce.sk.
2. Túto dohodu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných očíslovaných dodatkov podpísaných všetkými Účastníkmi tejto Dohody.
3. Táto dohoda je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom každý účastník Dohody obdrží jedno vyhotovenie.
4. Akékoľvek ustanovenie Dohody, ktoré je neplatné, nezákonné alebo nevynútiteľné podľa platného práva bude neúčinné len v rozsahu, v akom túto neplatnosť, nezákonnosť alebo nedostatok či stratu vynútiteľnosti postihuje právo, bez akéhokoľvek vplyvu na ostatné ustanovenia tejto Dohody. Účastníci tejto Dohody sa zaväzujú nahradiť akékoľvek neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým ustanovením, ktoré je platné a účinné a čo najlepšie zodpovedá nahrádzanému neplatnému a neúčinnému ustanoveniu.
5. Účastníci Dohody vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, túto Dohodu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto Dohody zodpovedá ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôli ju podpisujú.
6. Táto dohoda bola schválená účastníkom č. 1 uznesením Mestského zastupiteľstva v Želiezovciach pod číslom 203/2014 zo dňa 30.10.2014.

V Želiezovciach, dňa 29. júla 2015

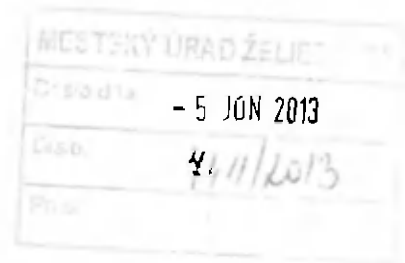
V Želiezovciach, dňa 29. júla 2015

Účastník č. 1:

Účastník č. 2:

Mesto Želiezovce
Ing. Ondrej Juhász
primátor mesta

Innovia s.r.o.
Lubomír Žabčík
konateľ



Nájomná zmluva

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Mesto Želiezovce**
Sídlo: ul. SNP č. 2, 937 01 Želiezovce
IČO: 00 307 696
DIČ: 202 102 3752
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Levice
Číslo účtu: 7124767002/5600
Konajúci prostredníctvom: Ing. arch. Pavel Bakonyi, primátor mesta

(ďalej ako „prenajímateľ“)

Nájomca:

Obchodné meno: **: Innovia, s.r.o.**
Sídlo: **: Na hlinách 12, Trnava 1, 917 01**
IČO: **: 36 744 450**
DIČ: **: 2022327296**
IČDPH: **: SK2022327296**
Bankové spojenie: **: Tatra banka, a.s.**
Číslo účtu: **: 2622805670/1100**
Zapísaná **: OR Trnava, Oddiel: Sro, Vložka: 19700/N**
Konajúca prostredníctvom **: Ľubomír Žabčík – konateľ**

(ďalej ako „nájomca“)

I.

Preambula

1.1. Prenajímateľ je vlastníkom pozemku nachádzajúcom sa v katastrálnom území Želiezovce a to: Parcela Registra „C“ číslo 2378/24, o výmere 5326 m², zapísaného na LV č. 1 Správy katastra, pre okres Levice, obec Želiezovce, katastrálne územie Želiezovce (ďalej ako „pozemok“).

1.2. Nájomca je budúcim stavebníkom stavby „Výstavba nájomných bytových domov v lokalite Pod Nemocnicou v Želiezovciach“ 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. prenájomateľom 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 prenájma 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 31.12.2013, aby prenájomca mohol podať žiadosť o dotáciu na MŤ 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 prenájomca prehlasuje a zaväzuje sa, že umožní nájomcovi, ako stavebníkovi užívanie častí príslušných 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 60/2013, zo dňa 12.3.2013 podľa § 9 a ods. (9) písm. c) zákona č. 138/1991 o majetku obcí 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 prenájomcu, ak nájomca poruší podmienky zmluvy, najmä povinnosti uvedené v čl. VII bod 7.1. písm. a). V tomto prípade nájomca vráti pozemok prenájomcovi v pôvodnom stave. Pokiaľ toto nebude možné, zaplatí zmluvnú pokutu a zaväzuje sa od prenájomcu pozemok odkúpiť za cenu určenú súdnoznaleckým posudkom, ktorý bude vyhotovený do 30 dní od ukončenia tejto zmluvy.
- c) výpoveďou zo strany nájomcu ak sa neuskutoční odpredaj stavby prenájomcovi do 31. 5.2014. V takomto prípade bude nájom ukončený a prenájomca sa zaväzuje predmet

nájmu odpredať nájomcovi, a to za cenu určenú súdnoznaleckým 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 5 dní od podpisu tejto zmluvy o nájme pozemku.

VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

7.1. Nájomca je povinný:

- a) užívať predmet nájmu na účel dohodnutý v tejto zmluve, t.j. na realizáciu stavby
- b) vybudovať a skolaudovať stavbu na vlastné náklady do 31. 12.2013, a to 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 po schválení a uvoľnení financovania zo ŠFRB a MD VRR SR vykonať návrh na vklad vlastníckeho práva podľa kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností.

7.2. Prenajímateľ je povinný:

- a) odovzdať pozemok, ktorý je predmetom nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
- b) umožniť a zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie prenajatého pozemku, a to aj proti zásahom zo strany tretích osôb,
- c) počas doby nájmu neprevedie vlastnícke právo k predmetu nájmu na tretiu osobu a ani ho nijako nezaťaží právom tretej osoby
- d) poskytnúť všetku súčinnosť 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 žiadostí o dotáciu na MDVRR SR a na poskytnutie úveru zo ŠFRB na odkúpenie stavby ,a to v termíne najneskôr do 31.1.2014
- f) V zákonom určenej lehote pre rok 2014, najneskôr však do 15.2.2014, podať v súlade so zákonom č. 643/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní žiadosť o dotáciu na MDVRR SR a na poskytnutie úveru zo ŠFRB.

7.3. 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 MD VRR SR, napríklad, nie však výlučne z dôvodu neposkytnutia úveru zo

ŠFRB, je prenájomca ako predávajúci povinný uzatvoriť s nájomcom ako kupujúcim kúpnu zmluvu do 30 kalendárnych dní od doručenia výzvy nájomcu, predmetom ktorej bude predaj pozemku uvedeného v čl. 1. bode 1.1. tejto zmluvy, prenájatého v zmysle tejto zmluvy v celosti nájomcovi za cenu určenú súdnoznaleckým posudkom, ktorý bude vyhotovený do 30 dní od ukončenia tejto zmluvy. 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

- 8.1. V prípade, ak nájomca poruší niektorú z povinností uvedených v čl. VII. bode 7.1. písm. a), b) a d), je povinný prenájomcovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 50 000,- EUR (päťdesiat tisíc eur)
- 8.2. V prípade, ak prenájomca poruší niektorú z povinností uvedených v čl. VII. bode 7.2., je povinný nájomcovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 50 000,- EUR (päťdesiat tisíc eur), pričom zaplatenie zmluvnej pokuty nemá vplyv na povinnosť prenájomcu 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 (prenájomcom).
- 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. Prenájomca zároveň prehlasuje, že obsah tejto zmluvy bol schválený Mestským zastupiteľstvom zastupiteľstvom na zasadnutí dňa 12.3.2013.
- 9.3. Meniť obsah tejto zmluvy nie možné iba formou očíslovaných písomných dodatkov podpísaných oboma 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 Želiezovciach, dňa "

V, dňa

Budúci predávajúci:

Budúci kúpny

Ing. a. en. Pavel Bakonyi

Luďomír Zábčik

primátor mesta

konateľ

