

## ZMLUVA O NÁJME A ZMLUVA O NADSTAVBE BYTOV

uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“) a podľa § 21 a nasl. zákona číslo 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZoVBaNP“)

(ďalej len „Zmluva“)

### Čl. I

#### Zmluvné strany

**Prenajíateľ a vlastník:**

**OBEC TERCHOVÁ**

Sv. Cyrila a Metoda 96

013 06 Terchová

IČO: 00321699

DIČ: 2020677626

Zastúpená: Ing. Milan Laurenčík – starosta obce

Bankové spojenie: PRIMA Banka Slovensko,  
a.s.

Číslo účtu: 0210220001/5600

(ďalej len „Prenajíateľ a vlastník“)

**a**

**Nájomca a stavebník:**

**FLEXIMONT, s.r.o.**

so sídlom Terchová 576, 013 06 Terchová

IČO: 45 488 941

spoločnosť zapísaná v obchodnom registri  
Okresného súdu Žilina, Odd.: Sro, Vl. č.:  
52648/L

DIČ: 2023007646, IČ DPH: 2023007646

bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa

číslo účtu: 0425286585/0900

v mene ktorej koná: Peter Berešík, konateľ

(ďalej len „Nájomca a stavebník“)

(Prenajíateľ a vlastník stavby rovnako ako Nájomca a stavebník sa môžu ďalej označovať jednotlivo aj ako „Zmluvná strana“ a spoločne ako „Zmluvné strany“)

## Čl. II. Úvodné ustanovenia

1. Prenajíateľ a vlastník je vlastníkom:
  - a) stavby – školskej jedálne súp. č. 1309, postavená na parcele registra „C“, 8675/1, o výmere 9442 m<sup>2</sup>, evidované na liste vlastníctva č. 3648, v katastrálnom odbore Okresného úradu Žilina, okres: Žilina, obec: Žilina, katastrálne územie: Terchová, táto stavba sa stane, z dôvodu nižšie uvedenej nadstavby r bytov, stavbou, ktorá je v zmysle § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZovB bytovým domom (ďalej len „**Stavba - Bytový dom**“),
  - b) pozemku, CKN parc. č. 8675/1 – zastavané plochy a nádvorja, o výmere 9442 m<sup>2</sup> (ďalej len „**Pozemok**“).
2. Uznesením obecného zastupiteľstva obce Terchová č. 7/2013 zo dňa 27.9.2013 schválený zámer rekonštrukcie Stavby – Bytového domu, spojenej s realizáciou nadstavby bytov spočívajúcej vo vybudovaní dvoch nových podlaží s jedno až trojizbovými bytmi na pôdoryse Stavby (ďalej len „**Zámer**“).
3. Nájomca a stavebník je obchodnou spoločnosťou, ktorá má záujem ako stavebník vykonať vlastné náklady a vo vlastnom mene vykonať stavebné a iné súvisiace práce spojené s realizáciou Zámeru, to všetko v súlade a v rozsahu projektovej dokumentácie vypracovanej spoločnosťou: studio b52, s.r.o., IČO: 36 813 478; zodpovedajúci projektant Ing. Ján Lukáč, Konopná 52, 821 05 Bratislava II; názov stavby: DRUŽINA TERCHOVÁ U REPÁŇOV – NADSTAVBA BYTOVÉHO DOMU; dátum: 11/2013 (ďalej len „**Projektová dokumentácia**“).

## Čl. III Predmet Zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je:
  - a) záväzok Prenajíateľa a vlastníka prenechať Nájomcovi a stavebníkovi Prednám nájom špecifikovaný v čl. IV. tejto Zmluvy do dočasného užívania, a to spôsobom a za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve,
  - b) záväzok Nájomcu a stavebníka platiť počas trvania nájmu dohodnuté nájomné v výške, spôsobom a za podmienok podľa tejto Zmluvy,
  - c) udelenie súhlasu Prenajíateľa a vlastníka Nájomcovi a stavebníkovi na vybudovanie nadstavby bytov v zmysle § 21 ZoVBNP o nadstavbe nových bytov čísla A2, B2, C2, D2, E2, F2, G2, H2, A3, B3, C3, D3, E3, F3 v Stavbe - Bytovom dome, tak ako je uvedené nižšie a umožnenie tejto nadstavby nových bytov,
  - d) záväzok Nájomcu a stavebníka vykonať v rámci realizácie Zámeru a nadstavby r bytov vlastné náklady úplnú výmenu všetkých jestvujúcich okien na Stavbe a jej zateplenie včítane prislúchajúcej povrchovej úpravy fasády Stavby, a to v rovnakom technickom prevedení a kvalite ako budú okná, zateplenie a povrchová úprava fasády nadstavby realizovanej podľa Projektovej dokumentácie,

- e) záväzok Nájomcu a stavebníka vybudovať nadstavbu bytov v zmysle § 21 ZoVBNP o nadstavbe nových bytov čísla A2, B2, C2, D2, E2, F2, G2,H2, A3, B3, C3, D3, E3, F3 v Stavbe - Bytovom dome, tak ako je to uvedené nižšie, pričom nadstavba nových bytov sa uskutoční na streche Stavby - Bytového domu. Strecha patrí medzi spoločné časti Bytového domu. Celková výmera strechy predstavuje 403,17 m<sup>2</sup>.

#### **Čl. IV Predmet nájmu**

1. Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy je:
  - a) strešná časť Stavby – Bytového domu bližšie špecifikovanej v čl. II. bode 1. písm. b), na ktorej bude v zmysle Projektovej dokumentácie realizovaná nadstavba bytového domu;
  - b) časť Pozemku, ktorá je v Projektovej dokumentácii, časť: celková situácia, označená ako: hranica navrhovaného objektu – zastavaná plocha /446,86m<sup>2</sup>/(ďalej spoločne len ako „Predmet nájmu“)
2. V záujme vylúčenia akýchkoľvek pochybností, predmetom nájmu podľa tejto zmluvy nie je Stavba – Bytový dom ako celok, ani tá časť Pozemku, ktorá nie je súčasťou vymedzenia podľa predchádzajúceho bodu 1 písm. b) tohto článku zmluvy.
3. Časť Pozemku podľa bodu 1 písm. b) tohto článku zmluvy bude odčlenený od Pozemku geometrickým plánom ako samostatná parcela. Vypracovanie geometrického plánu podľa tohto bodu zmluvy zabezpečia zmluvné strany spoločne, najneskôr v lehote do 30 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy. Náklady spojené s vyhotovením geometrického plánu podľa tohto bodu zmluvy znáša v celom rozsahu Nájomca a stavebník.

#### **Čl. V Účel nájmu**

1. Prenajímateľ a vlastníak prenájíma Nájomcovi a stavebníkovi Predmet nájmu za účelom realizácie stavebných prác spojených s vybudovaním nadstavby bytového domu podľa Projektovej dokumentácie.

#### **Čl. VI Nájomné**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za Predmet nájmu podľa tejto zmluvy predstavuje suma vo výške 30,- EUR (slovom: tridsať eur).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za Predmet nájmu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku Zmluvy je Nájomca a stavebník povinný uhradiť vopred za celú dojednanú dobu nájmu, a to pri podpise tejto zmluvy v hotovosti do pokladne Prenajímateľa a vlastníka.

## Čl. VII

### Doba trvania nájmu a odovzdanie/prevzatie Predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že nájom podľa tejto Zmluvy je stanovený dobu určitú, t.j. na dobu 3 (troch) rokov odo dňa podpisu tejto Zmluvy oboma Zmluvnými stranami.
2. Nájomca a stavebník po skončení nájmu, a to v posledný deň dojednanej doby trvania nájmu odovzdá protokolárne Predmet nájmu Prenajímateľovi a vlastníkovi.

## Čl. IX

### Ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto Zmluvou zaniká:
  - a) dohodou,
  - b) odstúpením od zmluvy,
  - c) uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Dohodou Zmluvných strán je možné zrušiť túto Zmluvu kedykoľvek, pričom dohoda vyžaduje pre svoju platnosť písomnú formu.
3. Zmluvné strany sú oprávnené odstúpiť od tejto Zmluvy zo zákonných dôvodov.
4. Odstúpenie od Zmluvy je možné vykonať podľa tejto Zmluvy len písomným oznámením ktoré bude doručené druhej Zmluvnej strane spôsobom upraveným v tejto Zmluve. Doručením písomného oznámenia druhej Zmluvnej strane sa zmluva v celom rozsahu zrušuje. Odstúpením od Zmluvy nie je dotknutý nárok Zmluvných strán na náhradu škody podľa tejto Zmluvy.
5. V prípade ukončenia nájmu z akýchkoľvek dôvodov, Prenajímateľ a vlastník nie sú povinní poskytnúť Nájomcovi a stavebníkovi náhradný predmet nájmu.

## Čl. X

### Špecifikácia nadstavby

1. Výsledkom nadstavby bytov bude Stavby - Bytový dom skladajúci sa z troch nadzemných podlaží jedného pôvodného a dvoch novovybudovaných. Po realizácii nadstavby bytov bude v Stavbe - Bytovom dome nachádzať 14 bytov a 1 samostatný oddelený nebytový priestor. Stavba - Bytový dom sa skladá z bytov, zo spoločných častí Stavby - Bytového domu a zo samostatného, oddeleného nebytového priestoru. Celková výmera podlahovej plochy bytov bude predstavovať spolu 635,95 m<sup>2</sup>; celková výmera podlahovej plochy spoločných častí Bytového domu je 105,60 m<sup>2</sup>; rozloha nebytového priestoru – škola jedálne je 347 m<sup>2</sup>.
2. Medzi spoločné časti Stavby - Bytového domu budú patriť: základy domu, schodby, chodby, obvodové múry, podkrovia, priečelie, priečky, vchod, schodisko, vodné, nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné a izolačné konštrukcie ktoré sú nevyhnutné jeho podstatu a bezpečnosť.
3. Medzi spoločné zariadenia Stavby - Bytového domu budú patriť: spoločná teplotná anténa, bleskozvod, komínové teleso, okná, dvere, odkvapové žľaby, odkvapové, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, plynová prípojka, elektrické rozvody,

- plynu, rozvody vody, kanalizačné zvodky a iné priestory slúžiace na spoločné užívanie a iné spoločné priestory domu.
4. Pôdorysy jednotlivých bytov (tvoriacich nadstavbu) tvoria spolu s vizualizáciou bytového domu po nadstavbe prílohu tejto zmluvy.
  5. Ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy je Prenajímateľ a vlastník výlučným vlastníkom Stavby - Bytového domu.

## Čl. XI

### Špecifikácia novopostavených bytov a vlastníctva k novopostaveným bytom

1. Zmluvné strany sa dohodli na nadstavbe bytov za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, ktoré zabezpečí Nájomca a stavebník na vlastné náklady, t.j. stavebné náklady budú v celom rozsahu financované Nájomcom a stavebníkom. Nadstavba sa vybuduje nad pôvodným nadzemným podlažím Stavby - bytového domu to znamená že sa vybuduje 2. a 3. nadzemné podlažie Bytového domu.
2. Nájomca a stavebník vybuduje 14 nových bytových jednotiek:

#### **2. nadzemné podlažie:**

- byt číslo A2 na 2. nadzemnom podlaží – celková výmera podlahovej plochy bude 52,32 m<sup>2</sup>
- byt číslo B2 na 2. nadzemnom podlaží – celková výmera podlahovej plochy bude 26,55 m<sup>2</sup>
- byt číslo C2 na 2. nadzemnom podlaží – celková výmera podlahovej plochy bude 26,55 m<sup>2</sup>
- byt číslo D2 na 2. nadzemnom podlaží – celková výmera podlahovej plochy bude 52,32 m<sup>2</sup>
- byt číslo E2 na 2. nadzemnom podlaží – celková výmera podlahovej plochy bude 52,32 m<sup>2</sup>
- byt číslo F2 na 2. nadzemnom podlaží – celková výmera podlahovej plochy bude 26,55 m<sup>2</sup>
- byt číslo G2 na 2. nadzemnom podlaží – celková výmera podlahovej plochy bude 26,55 m<sup>2</sup>
- byt číslo H2 na 2. nadzemnom podlaží – celková výmera podlahovej plochy bude 52,32 m<sup>2</sup>

#### **3. nadzemné podlažie:**

- byt číslo A3 na 3. nadzemnom podlaží – celková výmera podlahovej plochy bude 52,42 m<sup>2</sup>
- byt číslo B3 na 3. nadzemnom podlaží – celková výmera podlahovej plochy bude 38,87 m<sup>2</sup>
- byt číslo C3 na 3. nadzemnom podlaží – celková výmera podlahovej plochy bude 71,20 m<sup>2</sup>
- byt číslo D3 na 3. nadzemnom podlaží – celková výmera podlahovej plochy bude 71,20 m<sup>2</sup>
- byt číslo E3 na 3. nadzemnom podlaží – celková výmera podlahovej plochy bude 38,87 m<sup>2</sup>
- byt číslo F3 na 3. nadzemnom podlaží – celková výmera podlahovej plochy bude 52,42 m<sup>2</sup>

(ďalej byty na 2. a 3. nadzemnom podlaží a spolu len ako „Novovzniknuté byty“).

3. Zmluvné strany sa dohodli, že výlučným vlastníkom Novovzniknutých bytov po predchádzajúceho odseku tohto článku bude Nájomca - stavebník. Nájomca - stavebník oprávnený upraviť veľkosti podlahových plôch novovzniknutých bytov, uvedené v bode 3.2. tohto článku, tak aby tieto boli v súlade so skutočnou veľkosťou podlahových plôch novopostavených bytov po realizácii nadstavby, prípadne aj počas realizácie, v súlade so spresnenými výmerami podľa stavebno-technickej dokumentácie. Ustanovenie bodu 4. tejto zmluvy sa použije primerane.
4. Jednotlivé Novovzniknuté byty, vrátane ich vybavenia a príslušenstva, teda predmetné vlastníckeho práva Nájomcu a stavebníka založeného touto Zmluvou, budú ohraničené obvodovými múrmi Stavby - Bytového domu, ich podlahami a stropmi, vstupnými dverami do týchto jednotlivých bytov vrátane zárubní a hlavnými uzavierateľnými ventilmi prívodu vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt.

## **Čl. XII**

### **Spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach a zariadeniach domu**

1. Nadstavbou nových bytov sa zmení celková úhrnná podlahová plocha bytov a nebytových priestorov v Stavbe – Bytovom dome, čo má vplyv na zmenu veľkosti spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Stavby - Bytového domu.
2. Veľkosť nových spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Stavby - Bytového domu je spoluvlastnícky podiel Prenajímateľa a vlastníka v pomere ..... k celku a spoluvlastnícky podiel Nájomcu a stavebníka v pomere .. k celku.
3. Prenajímateľ a vlastník berie na vedomie, že v prípade, ak Nájomca a stavebník vystúpia z predmetných Novovzniknutých bytov, dôjde, ako je vyššie uvedené, k zmene v súčasnosti stanovených vlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na nové veľkosti, tak ako je to uvedené v bode 4.2. tejto Zmluvy.

## **Čl. XIII**

### **Úprava práv k pozemku a nebytovému priestoru**

1. Pozemok na ktorom je umiestnená Stavba - Bytový dom a na ktorom sa uskutočňuje nadstavba bytov podľa tejto Zmluvy, je vo výlučnom vlastníctve Prenajímateľa a vlastníka. Nájomca a stavebník berie na vedomie, že realizácia nadstavby bytov podľa tejto zmluvy sa nijakým spôsobom nedotkne vlastníckeho práva Prenajímateľa a vlastníka k Pozemku.
2. Nebytový priestor – školská jedáleň, nachádzajúci sa v Stavbe - Bytovom dome je vo výlučnom vlastníctve Prenajímateľa a vlastníka. Nájomca a stavebník berie na vedomie, že realizácia nadstavby bytov podľa tejto zmluvy sa nedotkne vlastníckeho práva Prenajímateľa a vlastníka k nebytovému priestoru – školskej jedálni.

## **Čl. XIV**

### **Osobitné dojednania, odplata za poskytnutie práva nadstavby**

1. Za poskytnutie práva nadstavby bola Zmluvnými stranami dohodnutá odplata – vykonanie rekonštrukčných prác zo strany Nájomcu a stavebníka na nebytovom priestore vo vlastníctve Prenajímateľa a vlastníka, t.j. vykonanie rekonštrukčných prác na nebytovom priestore vo výlučnom vlastníctve Prenajímateľa a vlastníka na náklady a nebezpečenstvo Nájomcu a Stavebníka.

## Čl. XV Lehoty výstavby

1. Stavebník sa zaväzuje, že nadstavbu nových bytov v Stavbe - Bytovom dome vykoná v nasledovných lehotách:
  - Začatie realizácie nadstavby: najneskôr do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia.
  - ukončenie realizácie nadstavby: do 18 mesiacov od uzavretia tejto zmluvy.
2. Za začatie realizácie nadstavby bytov podľa tejto Zmluvy sa považuje začatie so stavebnými prácami v zmysle príslušných stavebných právnych predpisov. Za uskutočnenie nadstavby sa považuje kolaudácia. Obdobie od začiatku realizácie nadstavby do ukončenia nadstavby sa považuje za obdobie výstavby.
3. Lehota na ukončenie realizácie nadstavby sa automaticky predlžuje o dobu:
  - omeškania zástupcov Prenajímateľa a vlastníka s poskytnutím nevyhnutnej súčinnosti vyžadovanej touto zmluvou alebo Nájomcom a stavebníkom na jej základe,
  - nedodržania zákonných lehôt správnymi orgánmi v správnych konaniach týkajúcich sa realizácie nadstavby,
  - trvania prekážok v riadnom postupe realizácie nadstavby, spôsobené okolnosťami, za obvyklého behu skutočností nepredvídateľných, ktoré nastali nezávisle od vôle Nájomcu - stavebníka a nie je v primeraných možnostiach Nájomcu - stavebníka odvrátiť ich,
  - trvania extrémnych klimatických podmienok neobvyklých pre dané ročné obdobie, ktoré znemožňujú realizáciu nadstavby alebo ohrozujú jej kvalitu. Za extrémne klimatické podmienky budú zmluvné strany považovať predovšetkým pokles priemernej vonkajšej teploty vzduchu na hodnotu pod  $-5^{\circ}\text{C}$  po dobu 3 dní v priebehu siedmych po sebe idúcich dní.
  - pozastavenia realizácie nadstavby na Stavbe - Obytnom dome na základe predbežného opatrenia súdu vydaného na návrh Prenajímateľa a vlastníka alebo inej oprávnenej osoby.
4. Nájomca a stavebník je povinný podať návrh na vydanie stavebného povolenia bez zbytočného odkladu po uzavretí tejto Zmluvy a vypracovaní projektovej dokumentácie na účely stavebného konania, v zmysle príslušných právnych predpisov.

## Čl. XVI Časové rozvrhnutie stavebných prác

1. Práce na samotnej nadstavbe Stavby - Bytového domu realizované v zmysle tejto Zmluvy budú vykonávané iba pracovných dňoch.
2. V prípade naliehavých neočakávaných udalostí (živelná pohroma a.i.) bude zabezpečené vykonávanie neodkladných prác v prípade nevyhnutnej potreby i mimo časov dohodnutých v bode 1. tohto článku, a to po predchádzajúcej konzultácii s Prenajímateľom a vlastníkom.

## Čl. XVII Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ a vlastník:
  - a) je povinný odovzdať Nájomcovi a stavebníkovi Predmet nájmu v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
  - b) je oprávnený osobne, príp. prostredníctvom svojich poverených pracovníkov vykonávať kontrolu dodržiavania predpisov na ochranu životného a pracovného prostredia,
  - c) nezodpovedá za škody na majetku, zariadení a veciach vnesených na Predmet nájmu, Nájomcovi a stavebníkovi pri jeho činnosti,
  - d) vyhlasuje, že Predmet nájmu nemá žiadne právne vady, a na Predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy, obmedzenia, príp. práva tretích osôb, ktoré by bránili Nájomcovi a stavebníkovi Predmet nájmu nerušene užívať na dohodnutý účel.
  
2. Nájomca a stavebník:
  - a) je oprávnený a povinný užívať Predmet nájmu výlučne v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
  - b) je oprávnený vykonávať nadstavbu bytov v zmysle tejto Zmluvy a platnými právnymi predpismi,
  - c) všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy previesť so súhlasom Prenajíateľa a vlastníka Bytového domu na svoju dcérsku alebo materskú spoločnosť, a to až po splnení všetkých finančných záväzkov voči Prenajíateľovi a Vlastníkovi,
  - d) je povinný vykonať všetky stavebné práce spojené s realizáciou nadstavby bytov v zmysle Projektovej dokumentácie tak, aby kolaudačné rozhodnutie, ktorým príslušný stavebný úrad povolí užívanie stavby zrealizovanej podľa Projektovej dokumentácie nadobudlo právoplatnosť najneskôr v lehote do troch rokov odo dňa podpisu tejto zmluvy;
  - e) previesť práva Stavebníka vyplývajúce mu z tejto Zmluvy a z právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky v rozsahu týkajúceho sa jednotlivých nadstavovaných bytov na budúcich vlastníkov týchto bytov, pričom však povinnosti, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy a z právnych predpisov ostávajú v plnom rozsahu len povinnosťou Stavebníka,
  - f) požadovať od Prenajíateľa a vlastníka potrebnú súčinnosť a to buď priamo alebo prostredníctvom splnomocnenej osoby,
  - g) byť riadne a včas Prenajíateľom a vlastníkom informovaný o všetkých zmenách podstatných pre realizáciu nadstavby bytov,
  - h) používať všetky priestory nevyhnutné na realizáciu nadstavby bytov v nevyhnutnom rozsahu,
  - i) sa zaväzuje v rámci realizácie nadstavby bytov vykonať na vlastné náklady úplnú výmenu všetkých jestvujúcich okien na Stavbe – Bytovom dome a jej zateplenie včítane prislúchajúcej povrchovej úpravy fasády Stavby – Bytového domu, a to v rovnakom technickom prevedení a kvalite ako budú okná, zateplenie a povrchová úprava fasády nadstavby realizovanej podľa Projektovej dokumentácie;
  - j) je povinný vykonávať všetky stavebné práce spojené s realizáciou nadstavby bytov v zmysle Projektovej dokumentácie tak, aby nedochádzalo k obmedzeniu č



- k zamedzeniu prevádzky nebytového priestoru - školskej jedálne príp. iných činností v Stavbe – Bytovom dome nad mieru nevyhnutnú pre realizáciu stavebných prác;
- k) nie je oprávnený žiadnym iným spôsobom obmedzovať vlastnícke právo Prenajímateľa a vlastníka k Stavbe – Bytovému domu, ani užívanie Stavby – Bytového domu Prenajímateľom a vlastníkom a/alebo ním zriadenými alebo poverenými právnickými a/alebo fyzickými osobami;
  - l) po začatí výstavby poistí svoj hnuiteľný majetok, ktorý sa nachádza v Predmete nájmu pre prípad krádeže, proti živelným pohromám, vandalizmu, ako aj iným prípadným možným poistným udalostiam a zodpovednosť za škodu spôsobenú tretím osobám na vlastné náklady a toto preukáže Prenajímateľovi a vlastníkovi. V prípade vzniku škody, ktorá je krytá poistným plnením v zmysle tohto bodu, sa Nájomca a stavebník zaväzuje vykonať všetky kroky potrebné k uhradeniu škody z poistného plnenia.
  - m) je zodpovedný za akúkoľvek škodu, ktorú spôsobí Prenajímateľovi a vlastníkovi svojou činnosťou alebo postupom v rozpore s ustanoveniami zmluvy alebo v rozpore so zákonnými povinnosťami, a to tak v Predmete nájmu, ako aj na alebo Stavbe – Bytovom dome. V takomto prípade je povinný uhradiť Prenajímateľovi - vlastníkovi skutočnú škodu, alebo uviesť vec na vlastné náklady do pôvodného stavu,
  - n) je povinný znášať náklady na opravy a údržbu Predmetu nájmu a Stavby – Bytového domu vo vlastnej réžii,
  - o) prehlasuje, že má v plnom rozsahu zabezpečené peňažné prostriedky potrebné na realizáciu nadstavby bytov podľa Projektovej dokumentácie;
  - p) zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie bezpečnostných predpisov, predpisov BOZP a predpisov o požiarnej ochrane v Stavbe – Bytovom dome pri asanácii, začatí stavby aj počas výstavby bytov, pričom Prenajímateľ a vlastník si vyhradzuje právo kontroly dodržiavania týchto povinností a Nájomca a stavebník sa zaväzuje vykonávať všetky potrebné opatrenia, vrátane školenia svojich pracovníkov na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie; Nájomca a stavebník nesie plnú zodpovednosť za dodržiavanie svojich zákonných povinností týkajúcich sa BOZP a predpisov o požiarnej ochrane,
  - q) nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu akejkoľvek inej tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a vlastníka,
  - r) je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi a vlastníkovi všetky zmeny, týkajúce sa jeho identifikačných údajov, prípadne iných skutočností, ktoré môžu mať vplyv na súčinnosť medzi Zmluvnými stranami,
  - s) umožniť Prenajímateľovi a vlastníkovi vykonanie odstránenia závad, ktoré nesúvisia so stavebnou činnosťou Nájomcu a stavebníka,
  - t) uhrádzať najneskôr odo dňa fyzického prevzatia priestoru Stavby - Bytového domu platby za energie spotrebované v súvislosti s realizáciou nadstavby bytov a zabezpečiť na tento účel počas realizácie nadstavby bytov samostatné merače spotreby elektrickej energie a vody,
  - u) zabezpečiť taký technologický postup, ktorým sa po dobu realizácie nadstavby bytov bude predchádzať zatekaniu do Stavby a bytového domu atmosférickými zrážkami,
  - v) zabezpečiť prístup k čisteniu funkčných komínov,
  - w) napojiť klampiarske prvky a ocelové konštrukcie,
  - x) vykonávať nadstavbu bytov na vlastné náklady a nebezpečenstvo,
  - y) zabezpečiť vykonanie a dokončenie všetkých prác na Stavbe - Bytovom dome, alebo jednotlivých bytoch a nebytových priestoroch najneskôr pred začatím kolaudačného konania,
  - z) odstrániť všetky škody spôsobené prieskumnými a sondážnymi prácami a stavebnou činnosťou na Stavbe - Bytovom dome, ako aj v jednotlivých bytoch, v dohodnutých

- termínoch na vlastné náklady a pri nejasnostiach o pôvode prípadných porúch alebo škôd uhradiť náklady na vypracovanie znaleckého posudku, ak sa preukáže spôsobenie poruchy alebo škody činnosťou Nájomcu a stavebníka,
- aa) viesť stavebný denník , ktorý bude na stavenisku prístupný k nahliadnutiu pre Prenajímateľa a vlastníka,
- bb) Nájomca a stavebník je povinný udržiavať spoločné priestory i okolie Stavby - Bytového domu v čistote a poriadku a je povinný každý deň po skončení prác tieto priestory upratať na vlastné náklady
3. Nájomca a stavebník preberá na seba zodpovednosť v zmysle platných právnych predpisov za osoby a majetok, ktorý sa v čase trvania nájmu bude nachádzať na Predmete nájmu s jeho vedomím.
  4. Zmluvné strany sa ďalej dohodli na tom, že okrem Predmetu nájmu je Nájomca a stavebník oprávnený užívať aj tú časť Pozemku, ktorá nie je Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, to však len v rozsahu nevyhnutnom pre riadne vykonávanie stavebných prác potrebných pre realizáciu nadstavby bytov podľa Projektovej dokumentácie.
  5. Po skončení nájmu je Nájomca a stavebník povinný odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave, v akom mu bol odovzdaný, s prihliadnutím na vykonané práce a investície podľa tejto Zmluvy, na ktoré bol udelený písomný súhlas Prenajímateľa a vlastníka. Nájomca a stavebník je oprávnený vykonať len také zmeny na Predmete nájmu, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy alebo z Projektovej dokumentácie. Iné zmeny, ako sú zmeny podľa predchádzajúcej vety tohto bodu zmluvy je Nájomca a stavebník oprávnený vykonať na Predmete nájmu len na podklade vopred daného písomného súhlasu Prenajímateľa a vlastníka.
  6. Po skončení nájmu Nájomca a stavebník nemá nárok na náhradu akýchkoľvek nákladov vynaložených v súvislosti s vykonaním prác, investícií a iných zmien vykonaných na Predmete nájmu podľa tejto Zmluvy, príp. náhradu zhodnotenia Predmetu nájmu. V prípade, že rozhodnutie príslušného stavebného úradu, ktorým tento povolí užívanie stavby zrealizovanej podľa Projektovej dokumentácie nadobudne právoplatnosť pred uplynutím platnosti tejto zmluvy alebo ak z akéhokoľvek dôvodu dôjde k zániku tejto zmluvy ešte pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, nemá Nájomca a stavebník nárok na vrátenie vopred zaplateného nájomného ani žiadnej jeho časti.

## **Čl. XVIII**

### **Doručovanie**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že doručovať sa bude vždy na adresu podľa zápisu v Obchodnom registri, príp. živnostenskom registri. V prípade, ak ktorákoľvek zo Zmluvných strán zmení názov alebo sídlo alebo sa zmenia iné podstatné údaje, je povinná oznámiť zmenu údajov druhej Zmluvnej strane bezodkladne, najneskôr do 6 dní od zmeny. Ak nebola zmena oznámená, platia posledné známe údaje.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie písomných oznámení medzi sebou budú používať predovšetkým nasledovné spôsoby:
  - a) doručovanie poštou, ako zásielku s doručenkou zaslanú doporučené, pričom v prípade odmietnutia prevzatia alebo neprevzatia takejto zásielky bude táto zásielka považovaná za doručení uplynutím 3 dní odo dňa odmietnutia prevzatia zásielky alebo uloženia zásielky na pošte,
  - b) doručovanie kuriérom expresnej doručovateľskej služby, pričom v prípade odmietnutia prevzatia alebo neprevzatia takejto zásielky bude táto zásielka

- považovaná za doručenie uplynutím 3 dní odo dňa odmietnutia prevzatia zásielky alebo neprevzatia zásielky,
- c) doručovanie osobne, pričom zásielka sa bude považovať za doručenie momentom preukázateľného prevzatia zásielky ktorýmkoľvek zamestnancom alebo osobou v prevádzke Prenajímateľa alebo Nájomcu, pričom v prípade odmietnutia prevzatia alebo neprevzatia takejto zásielky bude táto zásielka považovaná za doručenie uplynutím 3 dní odo dňa odmietnutia prevzatia zásielky alebo neprevzatia zásielky.

## XIX.

### Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sú oprávnené odstúpiť od tejto zmluvy len v prípadoch, ktoré ustanovuje zákon, ak zároveň Zmluvná strana, ktorá hodlá od tejto Zmluvy odstúpiť, na to druhú Zmluvnú stranu (za Zmluvnú stranu sa v tomto prípade považuje jednak Vlastník spoločne a jednak Stavebník) vopred písomne upozorní a uvedie dôvody, pre ktoré jej vznikol nárok na odstúpenie, a druhá Zmluvná strana aj napriek takémuto písomnému upozorneniu ani do 6 mesiacov od doručenia takéhoto upozornenia nezjedná nápravu. Pre účely doručovania takéhoto upozornenia, ako aj odstúpenia sa daný dokument považuje za doručenie v prípade odstúpenia od tejto Zmluvy ktoroukoľvek Zmluvnou stranou, je Prenajímateľ a vlastník oprávnený v lehote 6 mesiacov odo dňa odstúpenia od Zmluvy vybrať záujemcu o kúpu a následné dokončenie nadstavby v súlade s platným stavebným povolením. Za záujemcu sa považuje iba osoba, ktorá:
- má záujem odkúpiť nadstavbu za cenu obvyklú v lokalite Terchová za nadstavbu v príslušnej fáze rozostavania ku dňu uskutočnenia kúpy, minimálne však za preukázané účelne vynaložené investície Stavebníka do nadstavby ku dňu uskutočnenia kúpy, a súčasne
  - je schopná uhradiť kúpnu cenu v celom rozsahu ku dňu prevodu vlastníckeho práva k rozostavanej nadstavbe na Záujemcu, a súčasne
  - má záujem uzavrieť kúpnu zmluvu podľa predchádzajúcej vety najneskôr do 30 dní odo dňa jej výberu Vlastníkom, a súčasne
  - dokončiť nadstavbu v súlade s platným stavebným povolením a za rovnakých podmienok, aké stanovuje táto Zmluva.
- Nájomca a stavebník je povinný s takýmto Záujemcom uzavrieť zmluvu o prevode vlastníckeho práva k rozostavanej nadstavbe bytov. V prípade, ak Prenajímateľ a vlastník v lehote podľa druhej vety tohto odseku Záujemcu nevyberie, je oprávnený tak urobiť Nájomca a stavebník, a to za podmienok uvedených v tomto odseku.
- 11.1. Všetky zmeny a dodatky tejto Zmluvy na ktorých sa Zmluvné strany dohodnú sa môžu uzatvoriť len v písomnej forme a musia byť očíslované podľa poradia ich prijatia.
- 11.2. Ostatné práva a povinnosti Zmluvných strán neupravené v tejto zmluve sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v SR. Nájomca a stavebník nie je oprávnený postupovať akékoľvek práva či pohľadávky vzniknuté na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou na iné osoby s výnimkou tých ktoré táto Zmluva explicitne postúpiť povoľuje.
- 11.3. Zmluvné strany prehlasujú, že ich vôľa je slobodná a vážna, prejavy vôle sú určité a zrozumiteľné, že Zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, že sa s obsahom Zmluvy riadne oboznámili, že obsahu rozumejú, nemajú k nemu výhrady ani ďalšie pripomienky, a že s obsahom Zmluvy bez výhrady súhlasia a na znak toho Zmluvu vlastnoručne podpisujú.

11.4. Neoddeliteľné prílohy Zmluvy:

- pôdorysy podlahovej plochy nebytového priestoru
- pôdorysy podlahovej plochy novovzniknutých bytov
- projektová dokumentácia nadstavby.

V Terchovej dňa 21.7.2014

**FLEXIMONT, s.r.o.**

013 06 Terchová 576

IČO: 45 488 941

IČ DPH: SK2023007646

**Nájomca a stavebník:**

.....  
*[Handwritten signature]*

**FLEXIMONT, s.r.o.**

zastúpená konateľom

Peter Berešík



**Prenajímateľ a vlastník:**

.....  
*[Handwritten signature]*

**Obec Terchová**

zastúpená starostom

Ing. Milan Laurenčík

Podľa osvedčovacej knihy č. 1521/2014  
podpísal (a) za svoj podpis) túto listinu  
Ing. Miroslava Laurenčíka  
bytom Terchová, Terchovská 177/415  
rod.č. 8091317401  
Preukaz totožnosti OP 21.07.2014  
v Terchovej dňa 21.07.2014



Podľa osvedčovacej knihy č. 1537/2014  
podpísal (uznal za svoj podpis) túto listinu  
Peter Peterčík  
bytom Terchová, Terchovská 576  
rod.č. 76107018417  
Preukaz totožnosti OP 21.07.2014  
v Terchovej dňa 21.07.2014

