

Nájomná zmluva

uzatvorená na základe ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb.
Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej ako „zmluva“)
medzi

Prenajímateľom:

Obec Hubice

So sídlom: Hubice 28, 930 39 Hubice

IČO: 00305448

DIČ: 2021151770

IČ DPH: nie je platiteľom DPH

V mene ktorej koná: Mária Horváthová, starostka obce
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

AUSTRIA BETON WERK s.r.o.

So sídlom: Poľnohospodárske družstvo, 900 50 Kráľová pri Senci

IČO: 35 771 895

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,

oddiel: Sro, vložka č.: 19568/B

V mene ktorej koná: Josef Lasak, konateľ spoločnosti

(ďalej ako „nájomca“)

(ďalej prenajímateľ a nájomca spolu ako „zmluvné strany“ alebo „strany“)

za nasledovných podmienok:

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Hubice, obci Hubice, okrese Dunajská Streda, zapísaných Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 110, a to:
 - a) pozemkov evidovaných v časti parcely registra „C“ ako parc. č. 99/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1.420 m², parc. č. 99/2 - ostatná plocha o výmere 791 m², parc. č. 118/1 - ostatná plocha o výmere 4.609 m² a parc. č. 118/48 - ostatná plocha o výmere 2.287 m²
(ďalej uvedené pozemky spolu ako „pozemky“).
2. Súčasťou pozemkov uvedených v ods. 1. tohto článku zmluvy sú novovymierané pozemky vytvorené na základe geometrického plánu č. 52011101-125/2022 na oddelenie pozemkov p.č. 99/3-8, 100/57, 118/60-62 vyhotoveného spoločnosťou GEOPARD, s.r.o., so sídlom: Sása 708, 930 37 Lehnice, IČO: 52 011 101, dňa 02.08.2022, autorizačne overeného dňa 02.08.2022 a úradne overeného na Okresnom úrade Dunajská Streda, katastrálnom odbore, dňa 18.08.2022 pod č. G1-2122/2022 (ďalej ako „geometrický plán“), ku dnešnému dňu nezapísané na liste vlastníctva, označené ako:

- a) parc. C KN č. 99/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 218 m², parc. C KN č. 99/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 10 m², parc. C KN č. 99/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 595 m², parc. C KN č. 99/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 208 m² a parc. C KN č. 99/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 389 m² (pričom uvedené pozemky pôvodne tvoria súčasť pozemku parc. C KN č. 99/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1.420 m²);
 - b) parc. C KN č. 99/2 - ostatná plocha o výmere 195 m², parc. C KN č. 99/5 - ostatná plocha o výmere 465 m² a parc. C KN č. 99/8 - ostatná plocha o výmere 131 m² (pričom uvedené pozemky pôvodne tvoria súčasť pozemku parc. C KN č. 99/2 - ostatná plocha o výmere 791 m²);
 - c) parc. C KN č. 118/60 - ostatná plocha o výmere 54 m² (pričom uvedený pozemok pôvodne tvorí súčasť pozemku parc. C KN č. 118/1 - ostatná plocha o výmere 4.609 m²) a
 - d) parc. C KN č. 118/61 - ostatná plocha o výmere 148 m² a parc. C KN č. 118/62 - ostatná plocha o výmere 556 m² (pričom uvedené pozemky pôvodne tvoria súčasť pozemku parc. C KN č. 118/48 - ostatná plocha o výmere 2.287 m²).
3. Pre účely tejto nájomnej zmluvy sa novovymierané pozemky uvedené a špecifikované v ods. 2. písm. a) až d) tohto článku zmluvy (v ich uvedenom rozsahu a výmere určenom geometrickým plánom) ďalej spolu označujú ako „**predmet nájmu**“.
4. Nájomca je ku dnešnému dňu na základe *Zmluvy o prevode práv a povinností vyplývajúcej z územného rozhodnutia a o prevode projektovej dokumentácie* uzavretej dňa 08.08.2022 so spoločnosťou Hubice Business Park s. r. o., so sídlom: Gajova 4, 811 09 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 36 857 696, stavebníkom stavby s názvom „*Podnikateľská zóna Hubice*“ vyplývajúcej z územného rozhodnutia č. H 2009/125-003 vydaného obcou Hubice ako príslušným stavebným úradom dňa 04.06.2009 v spojení s rozhodnutím č. H 2015/55-003 zo dňa 17.01.2017, ktorým bolo pôvodné územné rozhodnutie zmenené, a rozhodnutím č. 230/2020-00005/SOčÚ zo dňa 21.06.2022 o predĺžení platnosti územného rozhodnutia, právoplatným dňa 13.07.2022 (ďalej spolu ako „*územné rozhodnutie*“).
5. Vzhľadom na to, že predmetom zmeny územného rozhodnutia uvedeného v ods. 4. tohto článku zmluvy je o. i. aj „*riešenie dopravného napojenia podnikateľskej zóny Hubice z cesty II./503*“ v podobe vybudovania stykovej križovatky s možnosťou jazdy na všetky smery realizovanej v samostatných pruhoch (ďalej ako „*dopravné napojenie*“), nájomca listom s názvom „*Žiadosť o prenájom pozemkov počas výstavby*“ zo dňa 08.08.2022 (ďalej ako „*žiadosť*“) požiadal prenajímateľa o uzavretie nájomnej zmluvy k tým častiam pozemkov uvedených v ods. 1. tohto článku zmluvy, ktoré budú dotknuté výstavbou predmetného dopravného napojenia - t. j. k pozemkom novovymieraným geometrickým plánom, tvoriacim predmet nájmu - a to na dobu výstavby dopravného napojenia.

Článok II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu špecifikovaný v Článku I. ods. 2. a 3. tejto zmluvy do dočasného odplatného užívania nájomcovi a nájomca preberá predmet nájmu do dočasného odplatného užívania a zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi nájomné vo výške podľa podmienok ustanovených touto zmluvou.
2. Výlučným účelom nájmu je užívanie predmetu nájmu zo strany nájomcu spôsobom výstavby dopravného napojenia špecifikovaného v Článku I. ods. 5. a bližšie aj v územnom rozhodnutí uvedenom v Článku I. ods. 4. tejto zmluvy, a to o. i. aj na novovymieraných pozemkoch tvoriacich predmet nájmu, a podľa podmienok uvedených v územnom rozhodnutí, a následne aj v príslušnom stavebnom povolení. Uzavretím tejto zmluvy nájomca ako stavebník dopravného napojenia

- zabezpečí iné právo k pozemkom a stavbám v zmysle § 139 ods. 1 písm. a) zák. č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca nie je oprávnený používať predmet nájmu na iný účel, ako je účel nájmu dohodnutý podľa ods. 2. tohto článku zmluvy.

Článok III. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie počnúc dňom uzavretia tejto zmluvy do dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorého obsahom bude o. i. kolaudácia dopravného napojenia ako súčasti stavby „Podnikateľská zóna Hubice“.

Článok IV. Úhrada za nájom (nájomné)

1. Nájomné za predmet nájmu špecifikovaný v článku I. bodoch 2. a 3. tejto zmluvy bolo stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 1,- EUR (slovom: jedno euro) za celú dobu nájmu. Pri stanovení výšky nájomného zmluvné strany zobrali do ohľadu (i) záväzok nájomcu uvedený v jeho žiadosti, podľa ktorého nájomca ako stavebník po výstavbe dopravného napojenia odovzdá časť dopravného napojenia, ktorá sa bude nachádzať na pozemkoch vo vlastníctve prenajímateľa, do vlastníctva a správy prenajímateľa, ako aj (ii) vzájomnú dohodu zmluvných strán, že po skončení nájmu si nájomca nebude nárokovať od prenajímateľa žiadne náklady spojené s vybudovaním dopravného napojenia na pozemkoch vo vlastníctve prenajímateľa.
2. Na základe dohody zmluvných strán, nájomné vyplývajúce z tejto zmluvy je splatné v deň uzatvorenia tejto zmluvy, a to v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa ďalej výslovne dohodli, že nájomca je povinný odovzdať a prenajímateľ je povinný prevziať si časť dopravného napojenia, ktorá sa bude nachádzať na pozemkoch vo vlastníctve prenajímateľa, do svojho vlastníctva a správy v lehote najneskôr do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudácie dopravného napojenia.
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že v sume nájomného uvedenej v ods. 1. tohto článku zmluvy nie je zahrnutá úhrada za poskytovanie služieb spojených s nájmom predmetu nájmu, nakoľko, podľa vzájomnej dohody zmluvných strán, služby spojené s užívaním nájmu prenajímateľ k nájmu nájomcovi neposkytuje. Zmluvné strany sa preto dohodli, že v prípade nutnosti, uvedené služby zabezpečí pre svoje potreby priamo nájomca po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, pričom nájomca sa zároveň zaväzuje riadne a včas platiť úhradu za všetky vyššie uvedené služby spojené s užívaním nájmu.

Článok V. Odovzdanie a prevzatie, technický stav predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sa predmet nájmu považuje za odovzdaný prenajímateľom a prevzatý nájomcom.
2. Nájomca vyhlasuje, že technický ako aj právny stav predmetu nájmu pozná z podrobnej osobnej obhliadky vykonanej na mieste samom, resp. z listu vlastníctva a geometrického plánu pozemkov tvoriacich predmet nájmu, a zároveň vyhlasuje, že predmet nájmu je v čase jeho prevzatia v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania, a v takomto technickom a právnom stave ho preberá.
3. Opravy a úpravy účelovej povahy znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy na predmete nájmu, ktoré nesúvisia so stavebnými prácami potrebnými pre vybudovanie dopravného napojenia

na predmete nájmu, je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný:
 - a) zaplatiť dohodnuté nájomné riadne a včas,
 - b) užívať predmet nájmu v súlade s účelom určeným v Článku II. tejto zmluvy,
 - c) udržiavať na predmete nájmu a v jeho okolí čistotu a poriadok,
 - d) uhrádzať náklady na drobné opravy a údržbu spojenú s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu,
 - e) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré zabezpečuje prenajímateľ, inak nájomca zodpovedá za škody spôsobené nesplnením tejto povinnosti,
 - f) v prípade havárie alebo potreby opráv na objektoch nachádzajúcich sa na a/alebo pri predmete nájmu, resp. na objektoch a/alebo pozemkoch vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa nachádzajúcich sa vedľa pozemkov tvoriacich predmet nájmu, umožniť prenajímateľovi, resp. osobe ním poverenej prístup na dotknutú časť predmetu nájmu,
 - g) resp. zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu a ochranu bezpečnosti zdravia pri práci svojich zamestnancov ako aj iných nim poverených osôb. Nájomca je zodpovedný za dodržiavanie smerníc a predpisov bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (BOZP), požiarnej ochrany a zásad zabezpečenia vonkajšej a vnútornej ochrany nehnuteľnosti a zariadení, a je zodpovedný za prípadné škody, ktoré by vznikli jeho zavinením v rámci predmetu nájmu,
 - h) v prípade skončenia nájmu vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom sa nachádzal v čase jeho odovzdania, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a na zmeny spôsobené výstavbou dopravného napojenia.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu.
3. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a
 - b) v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať podľa podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah, ktorý vznikne uzavretím tejto zmluvy, sa skončí uplynutím doby nájmu uvedenej v Článku III. ods. 1. tejto zmluvy. Okrem toho sa predmetný nájomný vzťah môže skončiť pred uplynutím doby nájmu aj z nasledovných dôvodov:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou alebo
 - c) odstúpením od zmluvy za podmienok uvedených v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať, ak:
 - a) nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné,
 - b) nájomca dal predmet nájmu do podnájmu tretej osobe napriek ust. článku VI. ods. 2. tejto zmluvy, alebo aj ak
 - c) je splnená ktorákoľvek podmienka, v dôsledku ktorej vznikne na strane prenajímateľa oprávnenie odstúpiť od tejto zmluvy v zmysle ods. 5. tohto článku zmluvy.
3. Nájomca môže túto zmluvu vypovedať, ak:
 - a) sa predmet nájmu stal nespôsobilým na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením nájomcu,

- b) prenajímateľ napriek písomnej výzve nájomcu nesplnil ktorúkoľvek povinnosť vyplývajúcu z tohto nájomného vzťahu pre prenajímateľa.
4. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom predmetu zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť odo dňa nasledujúceho po dni, v ktorom bola doručená písomná výpoveď druhej strane.
5. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade ak nájomca:
- a) užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom uvedeným v Článku II. ods. 2. tejto zmluvy;
 - b) v rozpore s ust. Článku IV. ods. 4. a/alebo Článku V. ods. 3. zabezpečí akékoľvek služby spojené s užívaním nájmu a/alebo vykoná stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa; alebo
 - c) neudržiava čistotu a poriadok na predmete nájmu v zmysle Článku VI. ods. 1. písm. c) tejto zmluvy.
- Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a doručené nájomcovi; zmluva zaniká dňom doručenia odstúpenia nájomcovi. Odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti strán zo zmluvy, ak ďalej nie je dohodnuté inak. Odstúpenie od zmluvy sa nedotýka nároku zmluvných strán na náhradu škody vzniknutej porušením ustanovení tejto zmluvy o doručovaní, započítaní a/alebo iných jej ustanovení, ktoré vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení zmluvy.
6. Po skončení nájmu je nájomca povinný vypratať a vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom sa nachádzal v čase jeho odovzdania, s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie ako aj na stavebné úpravy vykonané v dôsledku výstavby dopravného napojenia, resp. na prípadné stavebné úpravy vykonané po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa v súlade s ustanovením Článku V. ods. 3. tejto zmluvy. O vrátení predmetu nájmu nájomcom prenajímateľovi zmluvné strany spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, a to v lehote najneskôr do desiatich (10) kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu. Predmet nájmu sa považuje za vrátený prenajímateľovi až podpisom protokolu oboma zmluvnými stranami.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

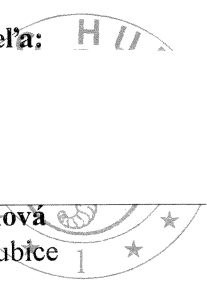
1. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch (2) vyhotoveniach, z ktorých po jednom vyhotovení održia prenajímateľ a nájomca.
2. Zmluvné strany sú povinné navzájom spolupracovať, keď to v záujme splnenia ich záväzkov možno rozumne očakávať.
3. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať výlučne riadne očíslovanými písomnými dodatkami podpísanými všetkými zmluvnými stranami pod sankciou neplatnosti.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
5. Pre doručovanie písomností podľa tejto zmluvy platia ustanovenia zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov o doručovaní primerane.
6. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný zmysel a účel sledovaný uzavretím tejto zmluvy a dotknutým ustanovením.

7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a ich zmluvná vôľnosť nie je nijako obmedzená, že obsah zmluvy je im jasný a zrozumiteľný, že hodnoverne prejavuje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu, ktorá je bez omylu, a preto ju podpisujú.
9. Prílohy tejto zmluvy tvoria:
- a) Geometrický plán špecifikovaný v Článku I. ods. 2. tejto zmluvy,
 - b) Územné rozhodnutie špecifikované v Článku I. ods. 4. tejto zmluvy,
 - c) Žiadosť nájomcu o prenájom pozemkov počas výstavby zo dňa 08.08.2022 špecifikovaná v Článku I. ods. 5. tejto zmluvy.

V Hubiciach, dňa 3.7.2024 V Hubiciach, dňa 3.7.2024

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:


Mária Horváthová
starostka obce Hubice

Josef Lasak
konateľ spoločnosti
AUSTRIA BETON WERK s.r.o.