

Nájomná zmluva s právom stavby č. 1/2024

uzatvorená v súlade s ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)
(ďalej len „Zmluva“)

ZMLUVNÉ STRANY

Prenajíateľ:

Obec Višňové

So sídlom : Obecný úrad, Višňové č. 60, 916 16 pošta Krajné
IČO : 00312151,
V zastúpení : Pavol Hluchý, starosta obce,
bankové spojenie : IBAN: SK23 0200 0000 0000 2412 1202,
(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

Nájomca č.1:

Meno a priezvisko: **Patrik Tomka**
Rodné priezvisko:
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Adresa trvalého pobytu:
(ďalej len „Nájomca“)

a

Nájomca č.2:

Meno a priezvisko: **Bc. Adela Surovčík**
Rodné priezvisko:
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Adresa trvalého pobytu:
(ďalej len „Nájomca č.2“)

(Nájomca č.1 a Nájomca č.2 ďalej spolu len Nájomcovia)

(Prenajíateľ a Nájomcovia ďalej spolu len „Zmluvné strany“)

PREAMBULA

Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na uzavretí tejto Zmluvy z dôvodu, že Nájomcovia majú záujem realizovať na prenajatom pozemku výstavbu stavby:

- MIESTNA KOMUNIKÁCIA PRE PRÍSTUP K RODINNÝM DOMOM, v časti rozšírenie existujúcej komunikácie na š=5,0 m dl. 33,11 m na dvojpruhovú a dobudovanie prístupu k parcelám č. 404/3 a 404/1 v š=3,0 m dl. 100 m jednopruhovú komunikáciu, spolu

v dl. 133,11 m, s priečnym odvodnením žľabom do vsaku; bez vodorovného dopravného značenia, ktorá bude slúžiť ako prístupová komunikácia k plánovanej výstavbe rodinných domov Nájomcov na pozemkoch registra C KN parcelné číslo 404/1 a 404/3 v zmysle projektovej dokumentácie vypracovanej Ing. Borisom Arestom (ďalej len „Stavba“).

Čl. II PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom v podiele 1/1 nehnuteľností v katastrálnom území Višňové, a to:
 - pozemok registra E KN parcelné číslo 1563/524, trvalý trávny porast o výmere 2239 m²
 - pozemok registra E KN parcelné číslo 1563/525, trvalý trávny porast o výmere 8664 m² zapísaných na liste vlastníctve č. 1 vedenom Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor.
2. Prenajíateľ prenecháva do užívania Nájomcom pozemky opísané v bode 1 tohto článku v rozsahu nevyhnutnom na dosiahnutie účelu uvedeného v bode 4 tohto článku, tak ako je vyznačené v nákrese tvoriacom prílohu č.1 k tejto Zmluve (ďalej len „Predmet nájmu“).
3. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Nájomcovia zrealizujú výstavbu prístupovej komunikácie k rodinným domom na vlastné náklady a to podľa podmienok stanovených v stavebnom povolení. Po skolaudovaní stavby sa Nájomcovia **zaväzujú previesť vlastnícke právo k prístupovej komunikácii** v lehote do 30 dní odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia **na prenajíateľa**. Kúpnu cenu za prístupovú komunikáciu si zmluvné strany dohodli v sume 1,00 €. Za predmet kúpnej zmluvy sa bude považovať stavba prístupovej komunikácie v rozsahu vyšpecifikovaná v stavebnom povolení a ostatnej dokumentácii stavebného konania vrátane projektovej dokumentácie resp. v prípade povolenia zmien počas uskutočňovania stavby v tomto zmenenom rozsahu. Dojednanie uvedené v tomto odseku má povahu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.
4. Nájomcovia sa zaväzujú platiť Prenajíateľovi za Predmet nájmu dohodnuté nájomné v súlade s Čl.IV tejto Zmluvy.
5. Nájomcovia sa zaväzujú zachovať existujúce objekty, ako sú napr. prípojky inžinierskych sietí a pod., ktoré sú vybudované na pozemkoch, ktoré sú Predmetom nájmu.
6. Nájomcovia sú oprávnení Predmet nájmu užívať výlučne za účelom prípravy, realizácie a užívania Stavby za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve. Prenajíateľ súhlasí s umiestnením Stavby na Predmete nájmu.
7. Nájomcovia vyhlasujú, že ku dňu podpisu Zmluvy sú so stavom Predmetu nájmu a miestnymi pomermi oboznámení, že Predmet nájmu je užívania schopný a môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
8. Táto Zmluva je pre Nájomcov, ktorí sú investormi Stavby uvedenej v bode č. 5 tohto článku, dokladom preukazujúcim k Predmetu nájmu právo podľa ust. § 58 ods. 2 a ust. § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1967 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Prenajíateľ udeľuje súhlas s realizáciou a umiestnením Stavby na Predmete nájmu, so vstupom, stavebnými prácami, ako aj

s vykonaním opatrení súvisiacich so stavebnými prácami na Predmete nájmu, ako aj s uskutočnením iných úkonov, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom výstavby Stavby definovanej v tejto Zmluve dňom právoplatnosti stavebného povolenia.

Čl. III DOBA NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu do užívania Nájomcom do okamihu právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k Stavbe.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pred podaním návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia k Stavbe, Nájomcovia oslovia Prenajímateľa za účelom uzatvorenia zmluvy o budúcej nájomnej zmluve, ktorá bude upravovať nájomný vzťah a jeho podmienky medzi Prenajímateľom a Nájomcami po kolaudácii Stavby. A súčasne sa zaväzujú takú budúcu zmluvu uzatvoriť skôr ako nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie k Stavbe.

Čl. IV NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za prenájom Predmetu nájmu uhradia Nájomcovia Prenajímateľovi nájomné nasledovne :
 - vo výške 250,00 EUR/ rok za celý Predmet nájmu odo dňa účinnosti tejto Zmluvy do kolaudácie Stavby.
2. Nájomné sú Nájomcovia povinní uhradiť Prenajímateľovi vopred ročne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom na bankový účet uvedený v záhlaví faktúry. Faktúra bude vystavená Prenajímateľom vždy do dvadsiateho dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho roka. Splatnosť faktúry je štrnásť dní odo dňa jej vystavenia. Nájomné za Predmet nájmu sa považuje za uhradené dňom pripísania sumy na bankový účet Prenajímateľa uvedený vo faktúre.
3. Prvá fakturácia nájomného (a) za Predmet nájmu za obdobie odo dňa účinnosti Zmluvy do prvého dňa začatia zmluvne dohodnutého pravidelného fakturačného obdobia bude vykonaná najneskôr do 15 dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy, a to v alikvotnej čiastke pripadajúcej na dĺžku tohto obdobia. Splatnosť faktúry je štrnásť dní odo dňa jej vystavenia.
4. Ak sú Nájomcovia viac ako šesťdesiat dní v omeškaní s platením nájomného, považuje sa to za závažné porušenie tejto Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V bod 1.c) tejto Zmluvy.

Čl. V UKONČENIE NÁJMU

1. Nájomný vzťah zanikne:

- a) uplynutím doby nájmu dojednanej podľa Čl.III bod 1. tejto Zmluvy
 - b) písomnou dohodou Zmluvných strán
 - c) písomnou výpoveďou Prenajímateľa z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu. Závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v tejto Zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. Výpovedná lehota je v tomto prípade jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede
 - d) odstúpením od Zmluvy s účinkami ex nunc, ak to umožňuje zákon alebo Zmluva. Právne účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej Zmluvnej strany.
2. V prípade, ak dôjde k zániku nájomného vzťahu medzi Prenajímateľom a len jedným z Nájomcov, nájomný vzťah medzi Prenajímateľom a druhým Nájomcom založený touto Zmluvou zostáva aj naďalej zachovaný.

Čl. VI PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomcovia sú oprávnení Predmet nájmu využiť len na dohodnutý účel nájmu. V procese výstavby Stavby sú Nájomcovia oprávnení využiť Predmet nájmu ako stavenisko.
2. Stavba musí byť realizovaná v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR.
3. Stavba bude realizovaná na náklady Nájomcov, pričom mieru akou sa medzi sebou budú na financovaní Stavby podieľať ako aj ich ďalšie vzájomné práva a povinnosti budú predmetom samostatnej dohody.
4. Nájomcovia sú oprávnení na Predmete nájmu postaviť Stavbu výlučne počas doby platnosti a účinnosti tejto Zmluvy, na základe právoplatného stavebného povolenia na Stavbu a v súlade s projektovou dokumentáciou, s ktorou bol Prenajímateľ oboznámený.
5. V prípade, že Nájomcovia nebudú disponovať právoplatným stavebným povolením na Stavbu ani po 2 rokoch od účinnosti tejto Zmluvy, Prenajímateľ môže odstúpiť od Zmluvy v zmysle Čl. V bod 1.d) tejto Zmluvy.
6. Nájomcovia sú povinní pri realizácii Stavby dodržať všetky povinnosti, ktoré budú uvedené v stavebnom povolení na Stavbu alebo vyplývajúcich z projektovej dokumentácie súvisiacej so stavebným povolením.
7. Nájomcovia sú povinní užívať Predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, musia dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy vzťahujúce sa na Predmet nájmu.
8. Nájomcovia sa zaväzujú dodržiavať povinnosti, ktoré im v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane

pred požiarimi v znení neskorších predpisov, zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch (vodný zákon) v znení neskorších predpisov, zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedajú Nájomcovia Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré Prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností Nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli Prenajímateľovi uložené.

9. Nájomcovia sa zaväzujú, že bežnú údržbu Predmetu nájmu zabezpečia na vlastné náklady počas celej doby nájmu ako aj po jej skončení a odovzdaní Predmetu Prenajímateľovi. Za bežnú údržbu sa považuje udržiavanie Predmetu nájmu zmluvy v stave, ktorý zodpovedá podmienkam bezpečnosti osôb a motorových i nemotorových vozidiel.
10. Nájomcovia nie sú oprávnení bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle čl. V bod 1.c) tejto Zmluvy.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomcovia sú povinní najneskôr do 3 mesiacov odo dňa skončenia nájmu s oboma Nájomcami, ak nedošlo k uzavretiu Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy, Predmet nájmu uvoľniť, vypratáť, odstrániť Stavbu na ňom zriadenú a odovzdať ho v stave, v akom ho prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. VII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Vzťahy medzi Zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ďalšími príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú spôsobilosť na právne úkony, že si Zmluvu pred jej podpísaním riadne prečítali a jej obsahu porozumeli, že Zmluva bola uzavretá po vzájomnej dohode v súlade so zákonom, s ich slobodnou vôľou, vážne, určite a nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluva je na znak súhlasu podpísaná oboma Zmluvnými stranami.
3. Akékoľvek zmeny obsahu Zmluvy, môžu byť vykonané iba formou písomného očíslovaného dodatku podpísaného oboma Zmluvnými stranami.
4. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, a dôvod tejto neplatnosti sa nevzťahuje na celú Zmluvu, nemá takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy, alebo samotnej

Zmluvy. V takomto prípade sa obe Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým nahrádzaným ustanovením.

5. Zmluva je vyhotovená v troch (3) vyhotoveniach, z ktorých po jednom vyhotovení dostane každá zo Zmluvných strán.

Vo Višňovom, dňa

.....
Prenajímateľ
obec Višňové
zastúpená starostom obce
Pavlom Hluchým

Vo Višňovom, dňa

.....
Nájomca č.1
Patrik Tomka

Vo Višňovom, dňa

.....
Nájomca č.2
Bc. Adela Surovčík

Príloha č. 1 – kópia koordinačnej situácie

Príloha č. 1

