

N Á J O M N Á Z M L U V A

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
(zákon č. 40/1964 Zb.) v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

medzi

PRENAJÍMATEĽ:

Názov: Obec Malinovo
Sídlo: ul. L. Svobodu 17, 900 45 Malinovo
IČO: 00304921
DIČ: 2020662171
Bankové spojenie: IBAN SK 51 0200 0000 0000 0542 5112
Štatutárny orgán: Ing. Edit Valacsai, starostka obce Malinovo

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

NÁJOMCA:

Obchodné meno: VIREA s. r. o.
Sídlo: Račianska 66, 831 02 Bratislava – m. č. Nové Mesto
IČO: 47 797 541
DIČ: 2024104489
IČ DPH: SK2024104489
Bankové spojenie: Poštová banka, a. s., IBAN SK32 6500 0000 0000 2057 4431
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Oddiel:
Sro,
vložka č. 99271/B
Štatutárny orgán: Ing. Igor Beneš, konateľ
PaedDr. Vladimír Jánoš, konateľ

(ďalej len „nájomca“)

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

za nasledujúcich podmienok:

Preambula

1. Táto zmluva je uzatvorená z individuálneho podnetu nájomcu, ktorý je vlastníkom pozemkov parc. č. 1603/29, 1603/293, 1603/161, 1603/162, 1603/163, 1603/164, 1603/165, 1603/166, 1603/167, 1603/171, 1603/173, 1603/174, 1603/180, 1603/181, 1603/182, 1603/183, 1603/184, 1603/185, 1603/272, 1603/288, 1603/289 v obci Malinovo, v katastrálnom území Malinovo, časť Juh.

2. V obci Malinovo, lokalite Juh (ďalej len „záujmové územie“) plánuje nájomca vybudovať obytnú zónu (výstavba rodinných domov), miestne komunikácie a inžinierske siete. Nájomca si uvedomuje potrebu komplexného rozvoja obce, vrátane zabezpečenia potrieb obyvateľov, a to jednak v súvislosti so stavebnou činnosťou, ktorú plánuje uskutočniť v záujmovom území, ako aj s poukazom na aktuálne platný územný plán obce.

3. S ohľadom na prezentované skutočnosti a s cieľom prispieť k všestrannému rozvoju záujmového územia, ako i potrieb obyvateľov, prejavil nájomca záujem na vlastné náklady vybudovať na predmete nájmu identifikovanom v čl. I bod 1 zmluvy stavebné objekty bližšie špecifikované v čl. II bod 2 zmluvy s tým, že nájomca sa zaväzuje stavebné objekty bližšie špecifikované v čl. II bod 2 tejto zmluvy následne bez zbytočného odkladu po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia o povolení užívania týchto stavebných objektov, resp. po vydaní povolenia o predčasnom užívaní týchto stavebných objektov bezodplatne darovacou zmluvou previesť do výlučného vlastníctva prenajímateľa.

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom (podiel 1/1) nasledujúcich nehnuteľností:

- a) pozemok – parcela registra “E”, parcelné číslo: 1423/101, o výmere 1 855 m², druh pozemku: ostatná plocha;
- b) pozemok – parcela registra “C”, parcelné číslo: 1570, o výmere 4 923 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- c) pozemok – parcela registra “C”, parcelné číslo: 954/24, o výmere 153 m², druh pozemku: ostatná plocha;
- d) pozemok – parcela registra “C”, parcelné číslo: 954/25, o výmere 11 993 m², druh pozemku: ostatná plocha;
- e) pozemok – parcela registra “C”, parcelné číslo: 266/13, o výmere 188 m², druh pozemku: orná pôda;
- f) pozemok – parcela registra “C”, parcelné číslo: 266/14, o výmere 1 043 m², druh pozemku: orná pôda;

g) pozemok – parcela registra "C", parcelné číslo: 266/26, o výmere 303 m², druh pozemku: orná pôda;

ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Malinovo, v obci Malinovo, v okrese Senec a ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. 685 vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom;

(ďalej spolu len „*nehnutelnosti*“ alebo „*predmet nájmu*“)

2. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi na dočasné užívanie nehnuteľnosti špecifikované v bode 1 tohto článku zmluvy a záväzok nájomcu užívať nehnuteľnosti tvoriace predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a záväzok nájomcu zaplatiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.

II.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi nehnuteľnosti špecifikované v článku I. bod 1 tejto zmluvy a to v časti vymedzenej situačným výkresom a projektovou dokumentáciou, ktorá tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy s tým, že predmetom prenájmu bude 430,8 m² z celkovej výmery nehnuteľností, špecifikovanej v prílohe č. 2 tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi za užívanie nehnuteľností nájomné vo výške a spôsobom dohodnutým v článku IV. tejto zmluvy.

2. Nájomca je oprávnený nehnuteľnosti tvoriace predmet nájmu užívať výlučne za účelom vybudovania nasledujúcich stavebných objektov:

2.1. parcela č.: 1423/101 – za účelom vybudovania objektov:

SO07 – dažďová kanalizácia

SO 01.6 - Výstavba chodníka a cyklo-chodníka pozdĺž cesty III/1041

SO 01.5 - Rekonštrukcia autobusovej zastávky

2.2. parcela č.: 1570 – za účelom vybudovania objektov:

SO 01.4 - Úprava miestnej komunikácie Záleskej cesty

a to v rámci realizácie stavby pod názvom: „*obytná zóna v Malinove, komunikácie a inž. siete*“, druh: inžinierske stavby – miestne komunikácie a úprava komunikácie, rozvody elektriny, vodovodu, kanalizácie, prekládky vzdušných vedení, podzemné požiarne hydranty na pozemkoch parc. č. 1603/29, 1603/292, 1603/293, 1603/161, 1603/162, 1603/163, 1603/164, 1603/165, 1603/166, 1603/167, 1603/171, 1603/173, 1603/174, 1603/180, 1603/181, 1603/182, 1603/183, 1603/184, 1603/185, 1603/272, 1603/288, 1603/289, 1570, 1603/169, 1603/172, 1603/170, 1603/168, 1603/179, 1603/304, 1603/305, 1589, 1603/291, 954/24, 954/25, 266/13, 266/14, 266/26 (na pozemkoch parc. č. EKN - 1423/101, 1590) v obci Malinovo, v katastrálnom území Malinovo (ďalej len „*stavba*“).

3. Predmetom zmluvy nie je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi na dočasné užívanie nehnuteľnosti špecifikované v článku 1 bod 1 tejto zmluvy za účelom

vybudovania verejného vodovodu a verejnej (splaškovej) kanalizácie nájomcom v záujmovom území.

III.

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v deň nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v zmysle článku VI. bod 1 tejto zmluvy na základe písomného preberacieho protokolu, v ktorom zmluvné strany uvedú stav predmetu nájmu v čase jeho odovzdania nájomcovi do užívania.

2. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s prihliadnutím na stavebné zmeny predmetu nájmu špecifikované v článku II. bod 2 tejto zmluvy, t. j. s prihliadnutím na účel nájmu. Akékoľvek náklady na vrátenie predmetu nájmu prenajímateľovi vo vyššie uvedenom stave znáša nájomca.

IV.

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov vo výške **0,50 Eur** (slovom päťdesiat centov) / **1 m²** prenajatých nehnuteľností / **kalendárny rok**, čo pri dohodnutej výmere vo výške 430,8 m² predstavuje **215,40 Eur/ročne**. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na uvedenej výške nájomného vzhľadom na, resp. s poukazom na verejný záujem, verejnoprospešný charakter stavieb, iniciatívu nájomcu prispieť k rozvoju obce a k zvýšeniu komfortu obyvateľov obce/zóny, a v neposlednom rade záväzok nájomcu bezodplatne previesť vlastníctvo k stavebným objektom špecifikovaným v čl. II bod 2 tejto zmluvy na prenajímateľa.

2. Nájomné je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr do 15 (pätnástich) kalendárnych dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

3. Nájomné sa považuje za uhradené v súlade s podmienkami dohodnutými v tomto článku zmluvy pripísaním sumy nájomného na účet prenajímateľa.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky podmienky nájmu podľa tejto zmluvy a užívať nehnuteľnosti tvoriace predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom a výlučne na účel uvedený v článku II. tejto zmluvy.

2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzne právne predpisy vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu spôsobom určeným v tejto zmluve a to primerane povahe a určaniu vecí, pričom je povinný si počínať tak, aby nedochádzalo ku škodám na zdraví, majetku, prírode a životnom prostredí. Nájomca zodpovedá za plnenie povinností na úseku bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a protipožiarnej ochrany na predmete nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v riadnom stave v súlade s účelom nájmu a odstrániť prípadné škody vzniknuté na predmete nájmu v dôsledku jeho činnosti.
4. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy dáva nájomcovi súhlas, aby na základe tejto zmluvy zabezpečil pre stavbu „obytná zóna v Malinove, komunikácie a inž. siete“ stavebné povolenie oprávňujúce nájomcu ako stavebníka k jej realizácii. Prenajímateľ súhlasí so vstupom, stavebnými prácami ako aj s vykonávaním opatrení súvisiacich so stavebnými prácami na predmete nájmu ako aj s vykonaním iných úkonov, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom realizácie stavby – stavebných objektov uvedených a špecifikovaných v článku II. bod 2 tejto zmluvy. Táto nájomná zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom stavby uvedenej a špecifikovanej v článku II. bod 2 tejto zmluvy dokladom preukazujúcim vzťah – iné právo k nehnuteľnostiam uvedeným v článku I. bod 1 tejto zmluvy a to v súlade s § 58 ods. 2 v spojení s § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.
5. Nájomca je povinný v rámci realizácie stavby – stavebných objektov uvedených a špecifikovaných v článku II. bod 2 tejto zmluvy v plnom rozsahu rešpektovať všetky záväzné stanoviská dotknutých orgánov vrátane stanovísk a vyjadrení prenajímateľa.
6. Nájomca zodpovedá, aby na predmete nájmu nevznikla žiadna skládka odpadu a je povinný odpad priebežne odstraňovať na vlastné náklady.
7. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania predmetu nájmu zo strany nájomcu za jeho prítomnosti alebo ním poverenej osoby.
8. Nájomca zodpovedá za prípadné škody spôsobené realizáciou stavby na predmete nájmu, hlavne za prípadné škody na infraštruktúre nehnuteľností. Nájomca sa zaväzuje nahradiť prípadné škody, ktoré vzniknú nesplnením, resp. porušením povinností vyplývajúcich pre nájomcu z tejto zmluvy alebo z právnych predpisov.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu špecifikovaný v čl. I bod 1 tejto zmluvy do užívania či podnájmu tretej osobe bez výslovného predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

VI.

Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to s účinnosťou odo dňa písomného odovzdania staveniska zhotoviteľovi stavby zo strany nájomcu za účelom realizácie stavby, t. j. odo dňa podpisu písomného preberacieho protokolu o odovzdaní staveniska, nie však

skôr ako nasledujúci deň po dni zverejnenia tejto zmluvy na webovom sídle prenajímateľa do dňa povolenia užívania stavby určeného právoplatným kolaudačným rozhodnutím prípadne do dňa vydania povolenia o predčasnom užívaní stavby najneskôr však na dobu troch rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

2. Nájomca písomne oznámi prenajímateľovi vopred deň nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a začiatku užívania predmetu nájmu, t. j. termín odovzdania staveniska zhotoviteľovi stavby za účelom realizácie stavby a to za predpokladu predchádzajúceho splnenia povinnosti prenajímateľa podľa § 47a Občianskeho zákonníka. Nájomca sa zaväzuje predložiť prenajímateľovi fotokópiu protokolu o odovzdaní a prevzatí staveniska vzťahujúci sa na predmet nájmu. Ukončenie užívania predmetu nájmu nájomca písomne oznámi prenajímateľovi najneskôr do 7 kalendárnych dní odo dňa ukončenia užívania predmetu nájmu.

3. Nájomný vzťah zanikne:

- a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
- b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
- c) písomnou výpoveďou prenajímateľa
- d) písomnou výpoveďou nájomcu

4. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať nájomnú zmluvu v nasledujúcich prípadoch:

- a) ak nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou najmä v rozpore s povinnosťami vymedzenými v článku V. tejto zmluvy,
- b) ak nájomca prenechal predmet nájmu do užívania tretej osobe alebo do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa
- c) ak nájomca bude nečinný, t. j. nezačne, resp. nebude riadne pokračovať vo výkone činností smerujúcich k vybudovaniu stavebných objektov vrátane zabezpečenia potrebných podkladov a splnenia si povinností vo vzťahu k stavebnému úradu.

5. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať nájomnú zmluvu ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel podľa článku II. tejto zmluvy.

6. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na výpovednej dobe 3 kalendárnych mesiacov, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom uvedeným v článku VI. bod 1 tejto zmluvy nie však skôr ako deň nasledujúci po dni zverejnenia tejto zmluvy podľa § 47a Občianskeho zákonníka. Podmienkou nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy je jej zverejnenie na webovom sídle prenajímateľa v súlade so

zákonom č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

2. Akékoľvek zmeny, doplnky alebo zrušenie tejto zmluvy je možné vykonať iba na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán písomnou formou – vo forme oboma zmluvnými stranami podpísaného a očíslovaného dodatku k tejto zmluve.

3. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú bližšie upravené v tejto zmluve sa riadia platným právnym poriadkom Slovenskej republiky, najmä príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb.) v znení neskorších predpisov a ďalších platných právnych predpisov Slovenskej republiky.

4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis tejto zmluvy. Pre riešenie akýchkoľvek sporov vyplývajúcich z tejto zmluvy je daná právomoc súdov Slovenskej republiky.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, že vyjadruje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu, že nebola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho ju vlastnoručne podpisujú.

V Malinove dňa 04.06.2021

V Malinove dňa 04.06.2021

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:



~~_____~~

Obec Malinovo
Ing. Edit Valacsai
starostka obce Malinovo



VIREA s.r.o.
Ing. Igor Beneš
konateľ

VIREA s.r.o.
Račianska 66, 831 02 Bratislava
IČO: 47 797 541
DIČ: 2024104489
SK2024104489



VIREA s.r.o.
PaedDr. Vladimír Jánoš
konateľ