

2018/13

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

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

medzi zmluvnými stranami :

Prenajímateľ :

Názov: **Obec Rovinka**
Sídlo: Hlavná 350, 900 41 Rovinka
IČO: 00 305 057
DIČ: 2020362036
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: IBAN SK72 5600 0000 0018 0240 4001
Konajúci: Milan Kubeš, zástupca starostu obce

ďalej ako „**Prenajímateľ**“

a

Nájomca :

Obchodné meno: **MAGUIRES Real Estate, s.r.o.**
Sídlo: Haanova 12, 851 04 Bratislava
IČO: 44 041 128
Zapísaná v: obchodný register Okresného súdu Bratislava I
oddiel: Sro, vložka č.: 51200/B
Konajúci: Peter Marko, konateľ
E – mail: peter.maguires@gmail.com

ďalej ako „**Nájomca**“

ďalej spolu ako „**Zmluvné strany**“ a jednotlivo aj ako „**Zmluvná strana**“

v nasledujúcom znení:

Článok I. Predmet nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemku, parc. registra „C“, parc. č. 21077/110, druh pozemku: ostatné plochy, o výmere 4.016 m², zapísaného na LV č. 364, vedenom Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, pre okres: Senec, obec: Rovinka, k.ú. Rovinka (ďalej ako „**Pozemok**“).
- 1.2 Nájomca je investorom stavby :
 - 1.2.1 rodinného domu s tromi bytovými jednotkami, ktorý bude v zmysle priloženej situácie /Príloha č. 1/ umiestnený a realizovaný na pozemkoch parc. registra „C“, parc. č. 208/10 a 208/4, k.ú. Rovinka (ďalej ako „**Rodinný dom 1**“);
 - 1.2.2 rodinného domu s tromi bytovými jednotkami, ktorý bude v zmysle priloženej situácie /Príloha č. 1/ umiestnený a realizovaný na pozemkoch parc. registra „C“, parc. č. 208/1 a 208/4, k.ú. Rovinka (ďalej ako „**Rodinný dom 2**“);

- 1.2.3 rozšírenia príjazdovej cesty k Rodinnému domu 1 a Rodinnému domu 2, ktoré bude v zmysle priloženej situácie /Príloha č. 1/ realizované v rozsahu 36 m² na Pozemku (ďalej ako „**Príjazdová komunikácia - rozšírenie**“).
- 1.3 Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcovi do dočasného užívania Pozemok, v časti 36 m², vyznačenej v priloženej situácii /Príloha č. 1/ (ďalej ako „**Predmet nájmu**“) a záväzok Nájomcu uhrádzať v prospech účtu Prenajímateľa dojednané nájomné vo výške a spôsobom podľa článku IV. tejto Zmluvy.
- 1.4 Predmetom tejto Zmluvy je zároveň dojednanie Zmluvných strán o podmienkach uzatvorenia budúcej zmluvy, na základe ktorej Nájomca odplatne prevedie do vlastníctva Prenajímateľa dokončenú stavbu Príjazdovej komunikácie – rozšírenie.
- 1.5 Uzatvorenie tejto Zmluvy bolo schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Rovinka č. 98/2017 zo dňa 13.12.2017.

Článok II. Účel nájmu

- 2.1 Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výhradne na dohodnutý účel, ktorým je **realizácia stavby Príjazdovej komunikácie – rozšírenie**, na Predmete nájmu, ktorý má Nájomca záujem ako investor a stavebník na Predmete nájmu realizovať.
- 2.2 Zmluvné strany berú na vedomie, že táto Zmluva sa uzatvára na účely vydania príslušného územného rozhodnutia a stavebného povolenia pre výstavbu Príjazdovej komunikácie - rozšírenie, resp. Stavby Rodinného domu 1 a/alebo Rodinného domu 2, ktorého bude uvedené rozšírenie komunikácie súčasťou. Prenajímateľ s vydaním príslušného územného rozhodnutia/tí a stavebného povolenia/ní vyslovuje súhlas. Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy udeľuje súhlas so začatím výstavby Príjazdovej komunikácie – rozšírenie v rozsahu určenom v príslušnej projektovej dokumentácii pre územné konanie a stavebné povolenie (avšak pri zachovaní podmienok podľa situácie v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy) a vydaného stavebného povolenia.
- 2.3 Potrebné povolenia a súhlasy príslušných orgánov spojené s výkonom činností podľa bodu 2.1 tejto Zmluvy si je povinný zabezpečiť Nájomca, vo svojom mene a na svoje náklady.

Článok III. Doba nájmu

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájom začína odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia vydaného príslušným stavebným úradom pre výstavbu Príjazdovej komunikácie – rozšírenie na Predmete nájmu a končí dňom nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, základe ktorého príslušný stavebný úrad povolí užívanie Príjazdovej komunikácie – rozšírenie na určený účel.
- 3.2 Uplynutím doby nájmu nájomný vzťah založený touto Zmluvou zaniká.

Článok IV. Výška a splatnosť nájomného

- 4.1 Výška ročného nájomného za Predmet nájmu predstavuje sumu vo výške **1,- EUR/m²/ročne**, čo pri celkovej veľkosti výmery Predmetu nájmu predstavuje sumu v celkovej výške **36,- EUR/ročne** (ďalej ako „**Nájomné**“).

- 4.2 Dohodnuté Nájomné je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi ročne, vo výške zodpovedajúcej ročnému Nájomnému, t.j. vo výške 36,- EUR, na základe daňového dokladu (faktúry) vystaveného Prenajímateľom, a to bankovým prevodom v prospech bankového účtu Prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy alebo neskôr zmeneného podľa príslušnej faktúry. V prípade ukončenia nájomného vzťahu pred uplynutím obdobia, za ktoré bolo ročné Nájomné uhradené, vráti Prenajímateľ Nájomcovi alikvotnú časť nespotrebovaného ročného Nájomného.
- 4.3 Faktúru podľa bodu 4.2 tohto článku Zmluvy vystaví Prenajímateľ vždy po začiatku kalendárneho roka, na ktorý sa platba ročného Nájomného vzťahuje. Faktúra je splatná do tridsiatich (30) dní odo dňa jej vystavenia. Nájomné za zostávajúcu časť prvého kalendárneho roka doby trvania nájmu bude uhradené na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom po začiatku doby nájmu podľa tejto Zmluvy.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zaväzuje sa umožniť Nájomcovi Predmet nájmu nerušene užívať.
- 5.2 Prenajímateľ má právo priebežne kontrolovať Predmet nájmu a spôsob jeho využívania Nájomcom v súlade s účelom nájmu dohodnutým v tejto Zmluve.
- 5.3 Nájomca sa zaväzuje, že Príjazdovú komunikáciu - rozšírenie vybuduje na Predmete nájmu na vlastné náklady a v súlade s príslušnou projektovou dokumentáciou overenou v stavebnom konaní, ako aj v súlade s podmienkami uvedenými v príslušnom stavebnom povolení a prípadnom ďalšom povolení príslušných orgánov vzťahujúcich sa k uvedenej stavbe (najmä cestného správneho orgánu).
- 5.4 Prenajímateľ sa týmto zaväzuje umožniť Nájomcovi, aby za účelom realizácie výstavby Príjazdovej komunikácie - rozšírenie umiestnil na Predmete nájmu zariadenia nevyhnutné na dosiahnutie účelu nájmu. Prenajímateľ však nezodpovedá za akékoľvek na Predmet nájmu vnesené a/alebo osadené zariadenia, vybavenie alebo iné predmety Nájomcu alebo tretích osôb.
- 5.5 Nájomca sa zaväzuje, že Predmet nájmu nebude bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa využívať inak, ako je dohodnuté v článku II. tejto Zmluvy.
- 5.6 Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 5.7 Nájomca je zodpovedný za bežnú údržbu a obhospodarovanie Predmetu nájmu. Je povinný využívať Predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve a zdržať sa konania, ktoré by mohlo viesť k vzniku škody. V prípade, že konaním Nájomcu a osôb, ktoré sa na Predmete nájmu zdržujú s jeho vedomím vznikne škoda, tento sa zaväzuje odstrániť ju na vlastné náklady.
- 5.8 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať hygienické, požiarne predpisy ako aj predpisy upravujúce bezpečnosť pri práci a likvidáciu odpadov.
- 5.9 Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a zmeny, odlišných od realizácie Príjazdovej komunikácie - rozšírenie podľa príslušného stavebného povolenia na Predmete nájmu iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

Článok VI. Skončenie trvania Zmluvy

- 6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva sa okrem zákonných spôsobov a uplynutím doby nájmu ukončuje tiež :
- a) *písomnou dohodou Zmluvných strán;*
 - b) *odstúpením Prenajímateľa od Zmluvy podľa bodu 6.2 tejto Zmluvy;*
- 6.2 Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť v prípade, ak:
- a) *Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s dojednaným účelom a/alebo spôsobom odporujúcim tejto Zmluve;*
 - b) *Nájomca neuhradil Nájomné v dojednanej lehote splatnosti;*
 - c) *Nájomca prenechal Predmet nájmu do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;*
 - d) *Nájomca porušuje povinnosti podľa tejto Zmluvy, ak k náprave nedôjde ani v dodatočnej lehote sedem (7) dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na uskutočnenie nápravy;*
 - e) *ani po uplynutí troch rokov od účinnosti tejto Zmluvy nebolo vo vzťahu k stavbe Príjazdová komunikácia – rozšírenie vydané príslušné právoplatné stavebné povolenie.*
- 6.3 Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr do tridsať (30) dní po skončení nájmu odovzdá Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému účelu nájmu, pričom ku dňu skončenia nájmu budú všetky zariadenia, ich súčasti a/alebo príslušenstvo okrem realizovanej Príjazdovej komunikácie – rozšírenie z Predmetu nájmu odstránené na náklady Nájomcu, a na Predmete nájmu budú vykonané všetky zásypové práce, odstránený stavebný odpad a vykonané ďalšie súvisiace činnosti. V opačnom prípade je Prenajímateľ oprávnený naložiť so zariadeniami, ich súčasťami a príslušenstvom neobmedzene podľa svojho uváženia, ako aj vykonať všetky vyžadované činnosti, avšak vždy na náklady Nájomcu. O odovzdaní Predmetu nájmu bude spísaný odovzdávací protokol podpísaný poverenými zástupcami Zmluvných strán.

Článok VII. Dojednanie o budúcej kúpnej zmluve

- 7.1 Sohľadom na záujem Prenajímateľa nadobudnúť za dojednaných podmienok vlastnícke právo k zrealizovanej stavbe Príjazdová komunikácia – rozšírenie, uzatvárajú Zmluvné strany v zmysle § 289 a nasl. Obchodného zákonníka toto dojednanie o budúcej kúpnej zmluve, na základe ktorého sa Zmluvné strany za nižšie dojednaných podmienok zaväzujú uzatvoriť Kúpnu zmluvu (ďalej ako „**Budúca zmluva**“), predmetom ktorej bude prevod stavby Príjazdovej komunikácie – rozšírenie z Nájomcu ako vlastníka stavby a budúceho predávajúceho na Prenajímateľa ako budúceho kupujúceho.
- 7.2 Kúpna cena za prevod podľa bodu 7.1 tejto Zmluvy a uzatvorenej Kúpnej zmluvy bude **1,- EUR bez DPH**. Ak Nájomca ako budúci predávajúci bude v čase prevodu platcom DPH, k cene bude pripočítaná DPH podľa aktuálne platných právnych predpisov. Takto určená kúpna cena bola dojednaná ako konečná a nemenná.

- 7.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ ako budúci kupujúci je oprávnený vyzvať Nájomcu ako budúceho predávajúceho na uzatvorenie Budúcej zmluvy po tom, čo nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie vzťahujúce sa na stavbu Príjazdová komunikácia – rozšírenie, a to najneskôr do uplynutia piatich rokov od nadobudnutia právoplatnosti uvedeného kolaudačného rozhodnutia. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa Zmluvné strany zároveň dohodli, že v prípade, ak Prenajímateľ ako budúci kupujúci svoje právo podľa tohto bodu z akéhokoľvek dôvodu neuplatní, nie je Nájomca ako budúci predávajúci oprávnený vyzvať Prenajímateľa ako budúceho kupujúceho na uzatvorenie Budúcej zmluvy a Prenajímateľ ako budúci kupujúci nie je povinný Budúcu zmluvu uzatvoriť.
- 7.4 Zmluvné strany sa dohodli, že Budúcu zmluvu Zmluvné strany uzatvoria najneskôr do šesťdesiatich (60) dní odo dňa doručenia výzvy Prenajímateľa ako budúceho kupujúceho Nájomcovi ako budúcemu predávajúcemu. Výzva môže byť doručovaná aj e - mailom.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

- 8.1 Nájomca nie je oprávnený postúpiť práva a povinnosti z tejto Zmluvy na inú osobu bez súhlasu Prenajímateľa.
- 8.2 Táto Zmluva je platná dňom jej podpisu všetkými Zmluvnými stranami. Účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
- 8.3 Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek komunikácia Zmluvných strán vyplývajúca z tejto Zmluvy bude uskutočňovaná písomnou formou. Písomná forma je zachovaná aj v prípade, ak bude zásielka doručovaná druhej Zmluvnej strane aj len elektronicky (t.j. prostredníctvom e – mailu.). Zmluvné strany sa však výslovne dohodli, že elektronicky (e – mailom) nie je možné druhej strane doručovať odstúpenie od tejto Zmluvy.
- 8.4 Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou, e – mailom, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej Zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý Zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo tretí (3.) deň po odoslaní zásielky ak ide o zásielku, ktorá sa vráti po uplynutí úložnej doby pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte alebo tiež v prípade, ak sa zásielka doručovaná poštou vráti Zmluvnej strane s vyznačenou poznámkou, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo s inou poznámkou podobného významu. V prípade doručovania e – mailom sa písomnosť považuje za doručenu momentom jej odoslania adresátovi, ak k jej odoslaniu prišlo v pracovný deň najneskôr do 16:00 hod., inak o 7:00 hod. nasledujúci pracovný deň po dni jej odoslania. Elektronická správa však nie je doručená v prípade, ak došlo k vráteniu správy ako nedoručiteľnej resp. odosielateľovi bola doručená správa o nedoručení doručovanej elektronickej správy alebo o inej chybe, ktorá nastala počas doručovania.
- 8.5 Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty a e - mailu sa použije adresa (vrátane e – mailového) Nájomcu uvedená v záhlaví tejto Zmluvy, ibaže Nájomca Prenajímateľovi oznámi novú adresu sídla, e – mailu, prípadne inú novú adresu určenú na doručovanie písomností.

- 8.6 Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy môžu byť uskutočnené iba formou písomných a očíslovaných dodatkov, podpísaných všetkými Zmluvnými stranami.
- 8.7 Ak by niektoré z ustanovení tejto Zmluvy bolo neplatné alebo by sa takým stalo neskôr, nebude tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú vyvinúť čo najväčšie úsilie na konvalidáciu neplatného ustanovenia Zmluvy a ak takáto konvalidácia nebude možná, Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť neplatné ustanovenie takým ustanovením, ktoré sa svojim obsahom a povahou čo najviac približuje účelu, ktorý chceli Zmluvné strany dosiahnuť neplatným ustanovením Zmluvy.
- 8.8 Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, po jednom (1) pre každú Zmluvnú stranu.
- 8.9 Prílohou č. 1 tejto Zmluvy je Situácia č. 56-2016 z 10/2016 vypracovaná Ing. P. Melišom.
- 8.10 Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu rozumejú, uzatvárajú ju slobodne, na základe vlastnej vôle, vážne a nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju podpisujú.

Nájomca:

V Rovinke, dňa 31. 01. 2018



MAGUIRES Real Estate, s.r.o.
Peter Marko, konateľ

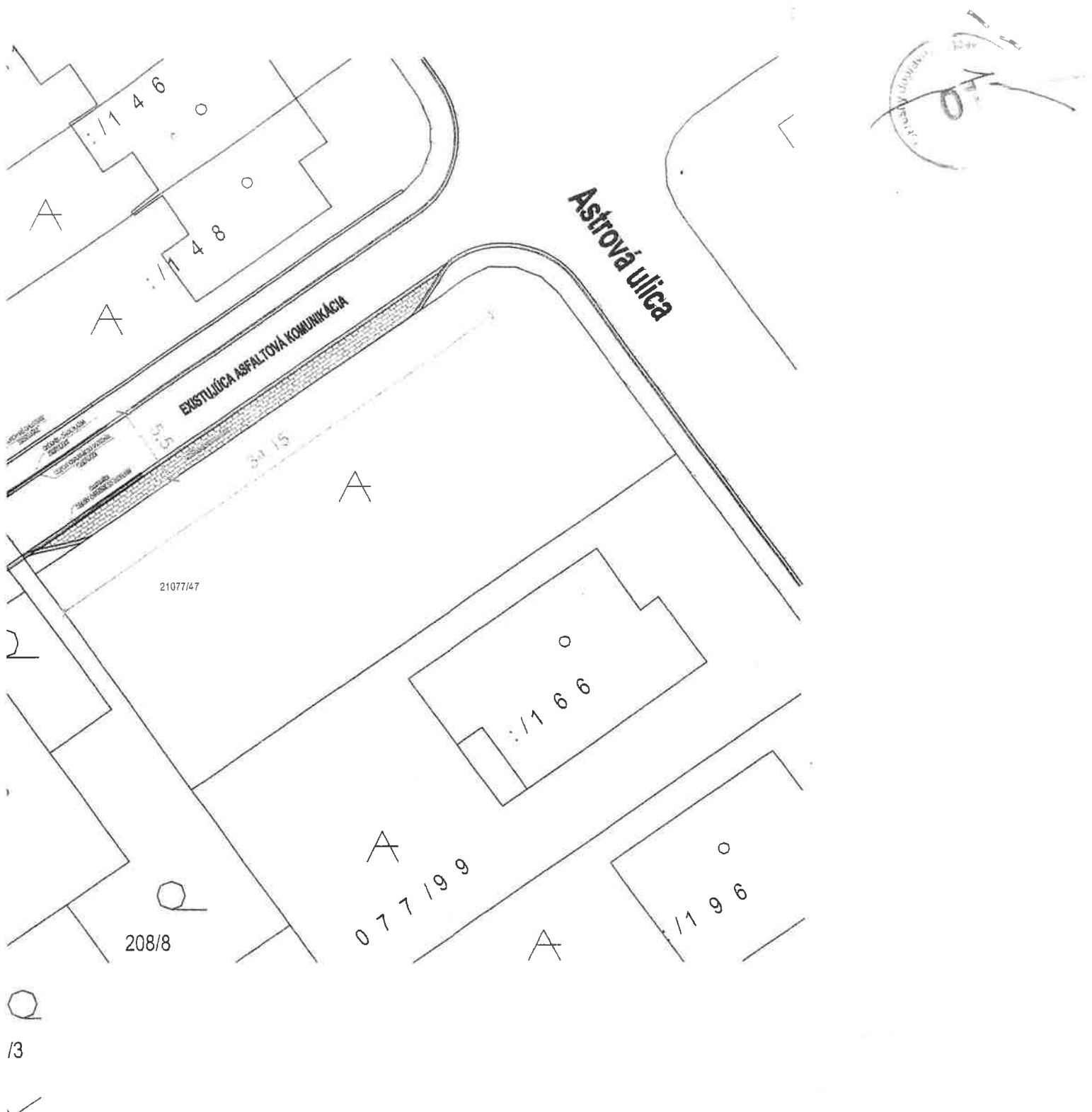
Prenajímateľ:

V Rovinke, dňa 31. 01. 2018



Obec Rovinka
Milan Kubeš, zástupca starostu obce





POZNÁMKA: PRED ZAHÁJENÍM ZEMNÝCH PRÁČ JE NUTNÉ VYTÝČENIE INŽINIERSKÝCH SIETÍ ICH SPRÁVCAMI
 Výškový systém: 8pv
 Súradnicový systém: S-JTSK
 PROJEKTANT NENESIE ŽIADNU ZODPOVEDNOSŤ ZA ZMENY USKUTOČNENÉ BEZ JEHO PÍSMENNÉHO SÚHLASU!
 ZHOTOVITEĽ JE POVINNÝ O ZISTENÝCH CHÝBÁCH V DOKUMENTÁCII NEODKLADNE INFORMOVAŤ PROJEKTANTA!
 ZHOTOVITEĽ JE POVINNÝ SKUTOČNÉ ROZMERY SKONTROLOVAŤ NA STAVBE!

Zodp. proj. MELIŠ R.	Vypracoval: Ing.P.Meliš	Dátum : 10.2016
Stupeň dok. ÚR	Zák. č. 56-2016	Arch. č.
KÚ : BRATISLAVSKÝ	OÚ : SENEC	MÚ : ROVINKA

Investor : MAGUIRES Real Estate s.r.o., Haanova 12. 851 04 Bratislava 5

Názov : RODINNÝ DOM S TROMI BYTOVÝMI JEDNOTKAMI

SO ROZŠÍRENIE PRÍJAZDOVEJ KOMUNIKÁCIE
 SITUÁCIA

 PROJEKTOVANIE DOPRAVNÝCH STAVIEB	
Formatov	2A4
Mierka	Por.č. / y.
1:350	1

13
✓