

ZMLUVA O NÁJME POZEMKOV A O UROVNANÍ NÁROKOV

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. a § 585 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami :

Prenajíateľ:

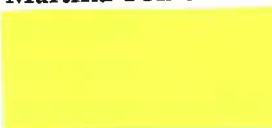
- | | | |
|-----|-------------------|-------------------------------------|
| 1./ | Názov: | Obec Rovinka |
| | Sídlo: | Hlavná 350, 900 41 Rovinka |
| | IČO: | 00 305 057 |
| | DIČ: | 2020362036 |
| | Bankové spojenie: | Prima banka Slovensko, a.s. |
| | Číslo účtu: | IBAN SK72 5600 0000 0018 0240 4001 |
| | Konajúci: | Milan Kubeš, zástupca starostu obce |

ďalej ako „Prenajíateľ“

a

Nájomcovia :

- | | | |
|-----|--------------------|-----------------------|
| 1./ | Meno a priezvisko: | Michal Šamo |
| | Dátum narodenia: | [redacted] |
| | Rodné číslo: | [redacted] |
| | Trvale bytom: | [redacted] |
| | Štátny občan: | SR |
| 2./ | Meno a priezvisko: | Janette Šamová |
| | Dátum narodenia: | [redacted] |
| | Rodné číslo: | [redacted] |
| | Trvale bytom: | [redacted] |
| | Štátny občan: | SR |
| 3./ | Meno a priezvisko: | Peter Orlický |
| | Dátum narodenia: | [redacted] |
| | Rodné číslo: | [redacted] |
| | Trvale bytom: | [redacted] |
| | Štátny občan: | SR |
| 4./ | Meno a priezvisko: | Dana Orlická |
| | Dátum narodenia: | [redacted] |
| | Rodné číslo: | [redacted] |
| | Trvale bytom: | [redacted] |
| | Štátny občan: | SR |
| 5./ | Meno a priezvisko: | Erik Tomčík |
| | Dátum narodenia: | [redacted] |
| | Rodné číslo: | [redacted] |
| | Trvale bytom: | [redacted] |
| | Štátny občan: | SR |

6./ Meno a priezvisko: **Martina Tomčíková**
Dátum narodenia: 
Rodné číslo: 
Trvale bytom:
Štátny občan: SR

d'alej spolu ako „Nájomcovia“

d'alej spolu ako „Zmluvné strany“ a jednotlivu aj ako „Zmluvná strana“

v nasledujúcom znení:

Článok I. Predmet zmluvy

1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností :

- **pozemku, parc. č. 1784/10**, parc. registra „C“, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 378 m²,
zapísaného na LV č. 364, vedenom Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, pre okres: Senec, obec: Rovinka, k.ú. Rovinka; a
- **pozemku, parc. č. 1784/22**, parc. registra „C“, druh pozemku: ostatné plochy, o výmere 34 m²,
zapísaného na LV č. 2692, vedenom Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, pre okres: Senec, obec: Rovinka, k.ú. Rovinka;

(ďalej spolu ako „Pozemky“).

1.2. Nájomcovia sú spoločne investorom a stavebníkom stavby „Zastavovacia štúdia pre 3 rodinné domy s infraštruktúrou a prístupovou komunikáciou“ na ktorú bolo vydané územné rozhodnutie obce Rovinka o umiestnení stavby č. SÚ-46/362-4909/2015/5/HAN zo dňa 23.11.2015, ktorej súčasťou je aj plánovaná realizácia stavebných objektov:

- **SO 04 Spevnené plochy a komunikácie**
- **SO 05 Pripojenie inžinierskych sietí – elektro, voda, kanalizácia, slaboprúd**

ktoré budú umiestnené na aj Pozemkoch, a to podľa projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie vypracovanej dňa 3/2016 autorom : Ing. Arch. Jaroslav Lalík v časti komunikácie pod č. 2016/019 a VIZAM s.r.o. v časti IS; a Situačného plánu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy (stavebné objekty ďalej spolu ako „Stavba“).

1.3. Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcom do dočasného užívania Pozemky (ďalej ako „Predmet nájmu“) a záväzok Nájomcov uhrádzať v prospech Prenajímateľa dojednané nájomné vo výške a spôsobom podľa článku IV. tejto Zmluvy.

1.4. S ohľadom na skutočnosť, že Nájomcovia užívali Predmet nájmu aj pred uzatvorením tejto Zmluvy, a to bez protiplnenia v prospech Prenajímateľa, je predmetom tejto Zmluvy aj urovanie vzájomných nárokov Zmluvných strán vzniknutých z tohto dôvodu.

- 1.5. Uzatvorenie tejto Zmluvy a prenechanie Predmetu nájmu do dočasného užívania Nájomcom bolo schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva obce Rovinka č. 86/2017 zo dňa 22.11.2017.

Článok II.

Účel nájmu

- 2.1. Nájomcovia sa zaväzujú užívať Predmet nájmu výhradne na dohodnutý účel, ktorým je realizácia Stavby na Pozemkoch.
- 2.2. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto Zmluva sa uzatvára na účely vydania príslušného stavebného povolenia (resp. dodatočného stavebného povolenia) pre realizáciu Stavby, s ktorého vydaním podpisom tejto Zmluvy Prenajímateľ vyslovuje súhlas. Nájomcom vzniká počnúc dňom začiatku nájmu podľa tejto Zmluvy právo vykonávať stavebné práce na realizácii Stavby na Pozemkoch v rozsahu určenom v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie a vydaného stavebného povolenia (resp. dodatočného stavebného povolenia).
- 2.3. Potrebné povolenia a súhlasy príslušných orgánov spojené s výkonom činností podľa bodu 2.1. tejto Zmluvy sú si povinní zabezpečiť Nájomcovia, vo svojom mene a na svoje náklady.

Článok III.

Doba nájmu

- 3.1. Začiatok doby nájmu bol dohodnutý odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia (resp. dodatočného stavebného povolenia) vydaného príslušným stavebným úradom pre Stavbu a koniec doby nájmu bol dohodnutý ku dňu nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, základe ktorého príslušný stavebný úrad povolí užívanie Stavby 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 1,00 EUR/m²/ročne, čo pri celkovej veľkosti výmery Predmetu nájmu predstavuje sumu vo výške 412,00 EUR/ročne (ďalej ako „Nájomné“).
- 4.2. Na úhradu Nájomného sú Nájomcovia zaviazaní Prenajímateľovi spoločne a nerozdielne. Dohodnuté nájomné sú Nájomcovia povinní uhrádzať Prenajímateľovi polročne vopred (za šesť po sebe nasledujúcich mesiacov), vo výške zodpovedajúcej 1/2 ročného nájomného, t.j. vo výške 206,00 EUR, na základe daňového dokladu (faktúry) vystaveného Prenajímateľom, a to bankovým prevodom v prospech bankového účtu Prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy alebo neskôr oznámeného Nájomcom na faktúre alebo v hotovosti do poklade Prenajímateľa.
- 4.3. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že faktúra bude Prenajímateľom vystavená vždy na meno Nájomcu 1, ktorého ostatní Nájomcovia splnomocňujú a poverujú na uskutočnenie úhrady Nájomného v prospech Prenajímateľa. Uvedeným ustanovením však Prenajímateľ v žiadnom rozsahu nestráca oprávnenie uplatniť si úhradu Nájomného u ostatných Nájomcov, ktorí sú na úhradu Nájomného povinní spoločne a nerozdielne.

- 4.4. Faktúru podľa bodu 4.3. tejto Zmluvy vystaví Prenajímateľ vždy po začatí príslušného polroku, na ktorý sa platba polročného Nájomného vzťahuje. Faktúra je splatná do štrnástich (14) dní odo dňa jej vystavenia. Nájomné za prvý polrok doby nájmu bude uhradené na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom po začiatku doby nájmu podľa tejto Zmluvy.

Článok V.

Dohoda o urovnaní

- 5.1. Zmluvné strany konštatujú, že Nájomcovia užívali Pozemky na realizáciu Stavby aj pred uzatvorením tejto Zmluvy a vydaním stavebného povolenia (resp. dodatočného stavebného povolenia), a to bez akéhokoľvek protiplnenia v prospech Prenajímateľa, čím sa na úkor Prenajímateľa bezdôvodne obohatili.
- 5.2. S ohľadom na skutočnosť uvedenú v bode 5.1. tejto Zmluvy je medzi Zmluvnými stranami spornou a pochybnou skutočnosť vzniku nároku Prenajímateľa na zaplatenie/vydanie bezdôvodného obohatenia zo strany Nájomcov z dôvodu užívania Predmetu nájmu bez uzatvorenej nájmovej zmluvy a bez poskytovania protiplnenia Prenajímateľovi a povinnosť Nájomcov na úhradu takéhoto plnenia, ako aj výška takéhoto plnenia (ďalej ako „**Sporné nároky**“).
- 5.3. Zmluvné strany urovnávajú Sporné nároky tak, že tieto v celom rozsahu nahrádzajú záväzkom Nájomcov spoločne a nerozdielne uhradiť v prospech Prenajímateľa sumu 100,00 EUR (ďalej ako „**Náhrada**“), a to do piatich (5) pracovných dní od uzatvorenia tejto Zmluvy, pripísaním sumy v prospech účtu Prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy alebo jej uhradením v hotovosti do pokladne Prenajímateľa. V prípade, ak k úhrade Náhrady v tejto lehote nedôjde, zaniká táto Zmluva od počiatku.
- 5.4. Zmluvné strany vyhlasujú, že uzatvorením tejto Zmluvy a úhradou Náhrady podľa bodu 5.3. tejto Zmluvy, považujú všetky svoje vzájomné práva a záväzky z užívania Predmetu nájmu Nájomcami do začiatku nájmu podľa tejto Zmluvy za vyporiadané v celom rozsahu a zaväzujú sa neuplatňovať voči sebe v tejto súvislosti žiadne ďalšie nároky.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcom v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zaväzuje sa umožniť Nájomcom Predmet nájmu nerušene užívať.
- 6.2. Prenajímateľ má právo priebežne kontrolovať Predmet nájmu a spôsob jeho využívania Nájomcami v súlade s účelom nájmu dohodnutým v tejto Zmluve.
- 6.3. Nájomcovia sa zaväzujú, že Stavbu vybudujú na Pozemkoch na vlastné náklady a v súlade s príslušnou projektovou dokumentáciou, ktorá je vypracovaná pre stavebné povolenie, ako aj v súlade s podmienkami uvedenými v príslušnom stavebnom povolení (resp. dodatočnom stavebnom povolení).
- 6.4. Prenajímateľ sa týmto zaväzuje umožniť Nájomcom, aby za účelom realizácie Stavby umiestnili na Pozemkoch zariadenia nevyhnutné na dosiahnutie účelu nájmu. Prenajímateľ však nezodpovedá za akékoľvek na Pozemky vnesené a/alebo osadené zariadenia, vybavenie alebo iné predmety Nájomcov alebo tretích osôb.

- 6.5. Nájomcovia sa zaväzujú, že Predmet nájmu nebude bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa využívať inak, ako je dohodnuté v článku II. tejto Zmluvy.
- 6.6. Nájomcovia nie sú oprávnení prenechať Predmet nájmu do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 6.7. Nájomcovia sú zodpovední za bežnú údržbu a obhospodarovanie Predmetu nájmu. Sú povinní 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 Nájomcov a osôb, ktoré sa na Predmete nájmu zdržujú s ich vedomím vznikne škoda, zaväzujú sa odstrániť ju na vlastné náklady.
- 6.8. Nájomcovia sa zaväzujú dodržiavať hygienické, požiarne predpisy ako aj predpisy upravujúce bezpečnosť pri práci a likvidáciu odpadov.
- 6.9. Nájomcovia sú oprávnení vykonávať stavebné úpravy a zmeny na Predmete nájmu iné ako predpokladá projektová dokumentácia pre stavebné povolenie a príslušné stavebné povolenie iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

Článok VII. Skončenie trvania Zmluvy

- 7.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom podľa tejto Zmluvy okrem zákonných spôsobov a uplynutím doby nájmu zaniká tiež:
 - a) písomnou dohodou Zmluvných strán;
 - b) odstúpením Prenajímateľa od Zmluvy podľa bodu 7.2. tejto Zmluvy.
- 7.2. Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť aj v prípade, ak:
 - a) Nájomcovia užívajú Predmet nájmu v rozpore s dojednaným účelom a/alebo spôsobom odporujúcim tejto Zmluve;
 - b) Nájomcovia neuhradili Nájomné v dojednanej lehote splatnosti;
 - c) Nájomcovia prenechali Predmet nájmu do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
 - d) Nájomcovia porušujú povinnosti podľa tejto Zmluvy, ak k náprave nedôjde ani v dodatočnej lehote sedem (7) dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na uskutočnenie nápravy.
- 7.3. Nájomcovia sa zaväzujú, že po skončení nájmu odovzdajú Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému účelu nájmu, pričom ku dňu skončenia nájmu budú všetky zariadenia, ich súčasti a/alebo príslušenstvo okrem realizovanej Stavby z Predmetu nájmu odstránené na náklady Nájomcov, 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 (vrátane ich likvidácie alebo speňaženia), ako aj vykonať všetky vyžadované činnosti, avšak vždy na náklady Nájomcov. O odovzdaní Predmetu nájmu bude spísaný odovzdávací protokol podpísaný poverenými zástupcami Zmluvných strán.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

- 8.1. 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.
- 8.2. Akékoľvek písomnosti podľa tejto Zmluvy sa budú doručovať doporučenou poštou na adresu Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo na adresu oznámenú druhej Zmluvnej strane v prípade zmeny. Zásielka sa bude považovať za doručenie dňom jej prevzatia. Ak sa zásielka vráti odosielateľovi ako nedoručená alebo neprevzatá z akéhokoľvek dôvodu, považuje sa zásielka za doručenie na tretí (3.) kalendárny deň od jej odoslania na poštovú prepravu. Nájomcovia si pre účely doručovania podľa tejto Zmluvy zvolili Nájomcu 1 za zástupcu pre doručovanie, ktorého splnomocňujú a poverujú na preberanie všetkých zásielok a oznámení podľa tejto Zmluvy, t.j. akákoľvek listina doručovaná podľa tejto Zmluvy sa považuje za doručenie aj len vtedy, ak bola doručená len Nájomcovi 1 spôsobom podľa tohto bodu tejto Zmluvy.
- 8.3. Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy môžu byť uskutočnené iba formou písomných a očíslovaných dodatkov, podpísaných všetkými Zmluvnými stranami.
- 8.4. 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.
- 8.5. Táto Zmluva je vyhotovená v piatich (5) vyhotoveniach, pričom štyri (4) vyhotovenia obdržia Nájomcovia a jedno (1) vyhotovenie obdrží Prenajímateľ.
- 8.6. Prílohami Zmluvy sú : **Príloha č. 1** – Situačný nákras.
- 8.7. 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.

NASLEDUJÚ PODPISY ZMLUVNÝCH STRÁN

PRÍLOHA Č. 1
SITUAČNÝ NÁKRES

PODPISOVÁ STRANA

Nájomcovia:

V Rovinke, dňa: 6.2.2018

[Redacted signature]

Míchal Samo

V Rovinke, dňa: 6.2.2018

[Redacted signature]

Janette Šamová

V Rovinke, dňa: 6.2.2018

[Redacted signature]

Peter Orlický

V Rovinke, dňa: 6.2.2018

[Redacted signature]

Dana Orlická

V Rovinke, dňa: 6.2.2018

[Redacted signature]

Erik Tomčík

V Rovinke, dňa: 6.2.2018

[Redacted signature]

Martina Tomčíková

Prenajímateľ 6.2.2018

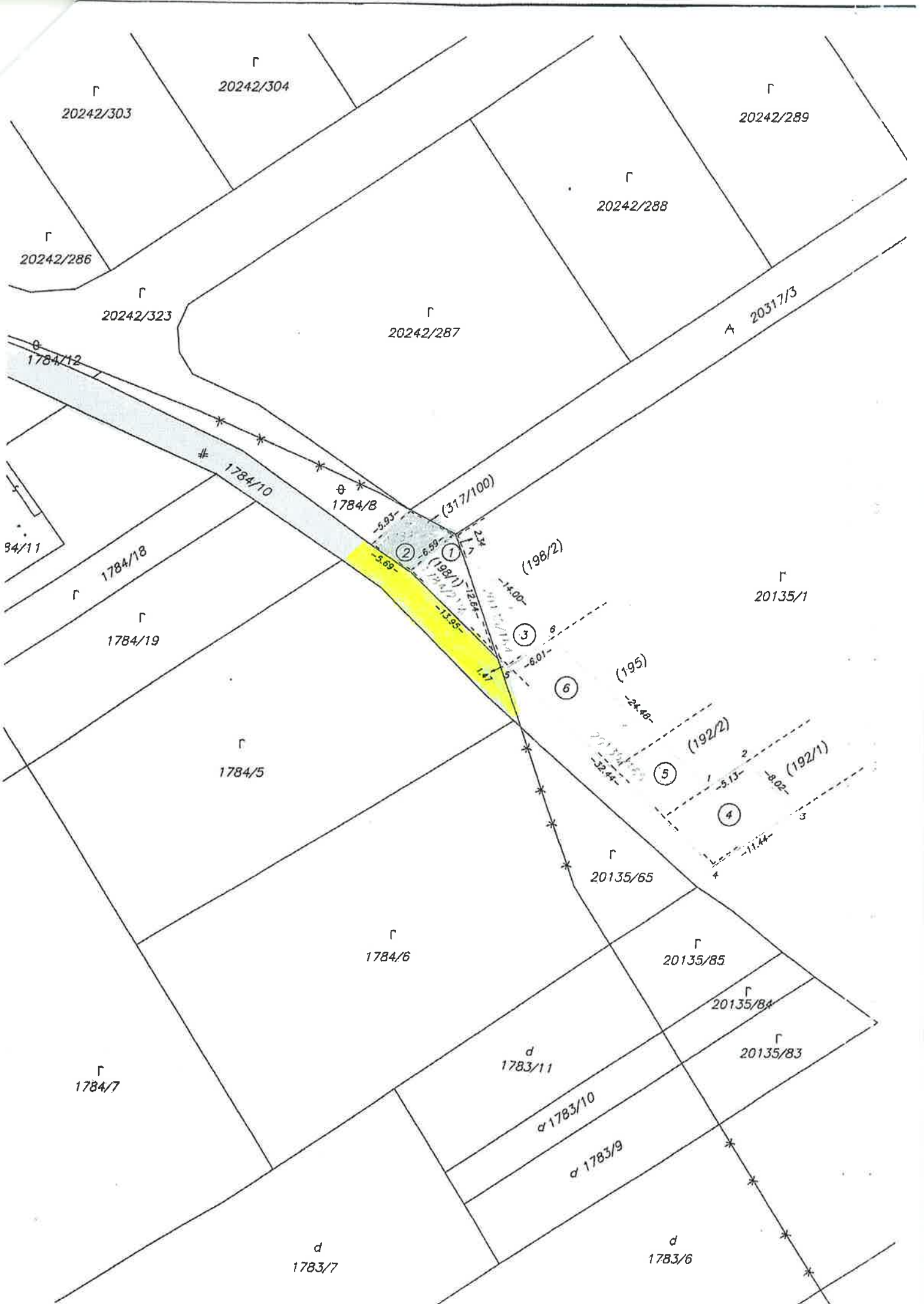
V Rovinke, dňa:

[Redacted signature]

Obec Rovinka

Milan Kubeš, zástupca starostu obce





20242/303

20242/304

20242/289

20242/288

20242/286

20242/323

20242/287

20317/3

1784/12

94/11

1784/18

1784/8

(317/100)

1784/19

(198/2)

20135/1

1784/5

(195)

(192/2)

(192/1)

1784/6

20135/65

20135/85

20135/84

20135/83

1784/7

1783/11

1783/10

1783/9

1783/7

1783/6