

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU A O BUDÚCEJ ZMLUVE O ZRIADENÍ VECNÉHO BREMENA

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. a §50a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov

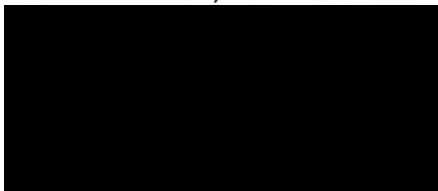
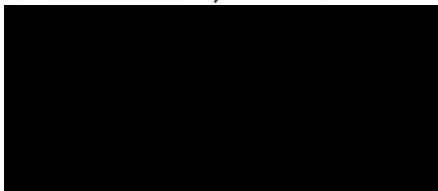
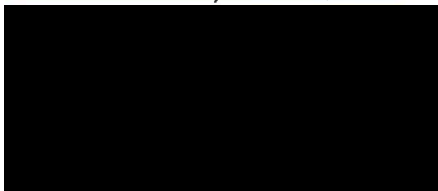
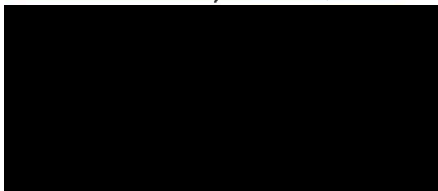
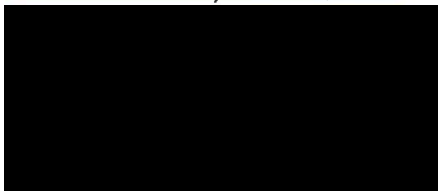
Prenajíateľ/Oprávnený :

Názov:	Obec Rovinka
Sídlo:	Hlavná 350, 900 41 Rovinka
IČO:	00 305 057
DIC:	2020362036
Bankové spojenie:	Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu (IBAN):	SK61 0200 0000 0000 2472 2112
Konajúci:	Milan Kubeš, starosta obce

d'alej ako „Prenajíateľ“ alebo ako „Oprávnený“

a






Nájomca/Povinný 1 :

Meno a priezvisko:	Lubomír Kováč, rod. Kováč
Dátum narodenia:	
Rodné číslo:	
Trvale bytom:	
Štátny občan:	
E – mail:	

d'alej ako „Nájomca“ alebo ako „Povinný 1“

a

Povinný 2 :

Meno a priezvisko:	Eva Krajčírová, rod. Pytlová
Dátum narodenia:	
Rodné číslo:	
Trvale bytom:	
Štátny občan:	
E – mail:	

d'alej ako „Povinný 2“

a

Povinný 3 :

Meno a priezvisko:	
Dátum narodenia:	
Rodné číslo:	
Trvale bytom:	
Štátny občan:	
E-mail	

d'alej ako „Povinný 3“

Povinný 1, Povinný 2 a Povinný 3 ďalej spolu aj ako „Povinní“

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

uzatvárajú dnešného dňa túto Zmluvu o nájme pozemku a o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena (ďalej ako „Zmluva“)

Článok I. Úvodné ustanovenia a predmet nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemku, parc. registra „C“, parc. č. 1653, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 997 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 v rámci budovanej novej lokality v Rovinke - „Rodinný dom parc. č. 1654/5, 1654/10, 20135/174“, súčasťou ktorej je aj výstavba prípojok, realizovaných podľa projektovej dokumentácie vyhotovenej Ing. Peter Neilinger podanej na stavený úrad obce Rovinka a vedenej pod č.j SU-115/454/2592/2/MK/2020, ktoré sú spôsobilé plniť úlohu prípojok pre celú danú lokalitu (ďalej ako „**Prípojky**“).
- 1.3 Povinní sú vlastníkmí pozemkov tvoriacich prístupovú cestu k danej novovznikajúcej lokalite, a to konkrétne :
- 1.3.1 **Povinní sú spoločne podielovými spoluvlastníkmi :**
- a) pozemku, parc. registra „E“, parc. č. **125/101**, orná pôda, o výmere 142 m²,
 - b) pozemku, parc. registra „E“, parc. č. **130/201**, orná pôda, o výmere 77 m²,
- spoločne /a) a b)/ zapísaných na LV č. 4475, vedenom Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, pre okres Senec, obec Rovinka, k.ú. Rovinka;
- c) pozemku, parc. registra „E“, parc. č. **130/101**, orná pôda, o výmere 65 m²,
- zapísaného /c)/ na LV č. 4474, vedenom Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, pre okres Senec, obec Rovinka, k.ú. Rovinka; pričom Povinný 1 je vlastníkom spoluvlastníckeho podielu na ich o veľkosti 3/5, Povinný 2 je vlastníkom spoluvlastníckeho podielu na nich o veľkosti 1/5 a Povinný 3 je vlastníkom spoluvlastníckeho podielu na nich o veľkosti 1/5.
- 1.3.2 **Povinný 1 je výlučným vlastníkom :**
- a) pozemku, parc. registra „C“, parc. č. **1654/10**, orná pôda, o výmere 151 m²,
- zapísaného na LV č. 544, vedenom Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, pre okres Senec, obec Rovinka, k.ú. Rovinka;
- (pozemky podľa bodu 1.3.1 a bodu 1.3.2 ďalej spolu ako „**Prístupové pozemky**“),
- 1.4 Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcovi do dočasného užívania Pozemok, a to v časti 50 m², vyznačenej v priloženej situácii, ktorá tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy (ďalej ako „**Predmet nájmu**“) a záväzok Nájomcu uhrádzať v prospech účtu Prenajímateľa dojednané nájomné vo výške a spôsobom podľa článku IV. tejto Zmluvy.

- 1.5 Predmetom tejto Zmluvy je zároveň dojednanie Zmluvných strán o podmienkach uzatvorenia budúcej zmluvy, na základe ktorej Povinní ako vlastníci Prístupových pozemkov bezodplatne zriadia v prospech Prenajímateľa ako Oprávneného vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez Prístupové pozemky za podmienok dohodnutých v článku VII. tejto Zmluvy.
- 1.6 Uzatvorenie tejto Zmluvy bolo schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva obce Rovinka č. 108/2020 zo dňa 18.11.2020 v spojení s uznesením č. 10/2021 zo dňa 27.01.2021.~

Článok II. Účel nájmu

- 2.1 Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výhradne na dohodnutý účel, ktorým je **realizácia stavby Prípojok** na Predmete nájmu, ktoré 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 Prípojok, resp. stavby, ktorej bude tento stavebný objekt súčasťou. Prenajímateľ s vydaním príslušného územného rozhodnutia/tí a stavebného povolenia/ní vyslovuje súhlas. Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy udeľuje súhlas so začatím výstavby Prípojok 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 Prípojok resp. stavby, ktorej bude tento stavebný objekt súčasťou na Predmete nájmu a končí dňom nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, základe ktorého príslušný stavebný úrad povolí užívanie tejto 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 **5,00 €/m²/ročne**, čo pri celkovej veľkosti výmery Predmetu nájmu predstavuje sumu v celkovej výške **250,00 €/ročne** (ďalej ako „Nájomné“).

- 4.2 Dohodnuté Nájomné je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi ročne, vo výške zodpovedajúcej ročnému Nájomnému, t.j. vo výške 250,00 €, 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 Prípojky 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.
- 5.4 Prenajímateľ sa týmto zaväzuje umožniť Nájomcovi, aby za účelom realizácie výstavby Prípojok 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 Prípojok 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 (3) rokov od účinnosti tejto Zmluvy nebolo vo vzťahu k stavbe Prípojok 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 stavby Prípojok 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 zmluve o zriadení vecného bremena

- 7.1 Zmluvné strany uzatvárajú súčasne v zmysle § 50a Občianskeho zákonníka toto dojednanie o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, na základe ktorého sa Zmluvné strany za nižšie dojednaných podmienok zaväzujú uzatvoriť Zmluvu o zriadení vecného bremena (ďalej ako „**Budúca zmluva**“), predmetom ktorej bude zriadenie vecného bremena Povinnými v prospech Oprávneného, a to na farchu Prístupových pozemkov, spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu cez Prístupové pozemky (ďalej ako „**Vecné bremeno**“).
- 7.2 Vecné bremeno bude zriadené v prospech Oprávneného, *in personam*. Zmluvné strany berú na vedomie, že titulom práva Oprávneného budú môcť užívať Prístupové pozemky v rozsahu Vecného bremena aj obyvatelia obce Rovinka a jej návštevníci,

napriek tomu, že tieto osoby nebudú ako osoby oprávnené z vecného bremena výslovne zapísané v katastri nehnuteľnosti.

- 7.3 Vecné bremeno bude zriadené bezodplatne, na dobu neurčitú a v celom rozsahu Prístupových pozemkov.
- 7.4 Vecné bremeno vznikne vkladom do katastra nehnuteľností. Návrh na vklad podá Oprávnený, ktorý zároveň bude znášať všetky správne poplatky spojené s príslušným katastrálnym konaním.
- 7.5 Zmluvné strany sa dohodli, že Oprávnený je oprávnený vyzvať Povinných na uzatvorenie Budúcej zmluvy až po tom, čo nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie vzťahujúce sa na stavbu Prípojok resp. stavby, ktorých bude tento stavebný objekt súčasťou, a to najneskôr do uplynutia piatich (5) rokov od nadobudnutia právoplatnosti uvedeného kolaudačného rozhodnutia.
- 7.6 Zmluvné strany sa dohodli, že Budúcu zmluvu Zmluvné strany uzatvoria najneskôr do šesťdesiatich (60) dní odo dňa doručenia výzvy Oprávneného všetkým Povinným. 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. Povinní sa zaväzujú previesť svoj záväzok podľa tejto Zmluvy aj na svojich právnych nástupcov.
- 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 Povinným sa použije adresa (vrátane e - mailového) Povinných uvedená v záhlaví tejto Zmluvy, ibaže dotknutý Povinný oznámi Oprávnenému 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 zavazujú vyvinúť čo najväčšie úsilie na konvalidáciu neplatného ustanovenia Zmluvy a ak takáto konvalidácia nebude možná, Zmluvné strany sa zavazujú 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 štyroch (4) rovnopisoch, po jednom (1) pre každú Zmluvnú stranu.
- 8.9 Prílohou č. 1 tejto Zmluvy je Situácia
- 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.

Prenajímateľ:
v Rovinke dňa **31. MAR. 2021**

[Redacted signature]

obec Rovinka
Milan Kubeš, starosta obce

Nájomca/Povinný 1:
V Rovinke, dňa **22. 03. 2021**

[Redacted signature]

Lubomír Kováč

Povinný 2:
V Rovinke, dňa **22. 03. 2021**

[Redacted signature]

Eva Krajčířová

Povinný 3: **22. 03. 2021**
V Rovinke, dňa

[Redacted signature]

Zuzana Diviaková