

NÁJOMNÁ ZMLUVA S PRÁVOM STAVBY

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“)

PRENAJÍMATEĽ:

Štefan Jozef rod. Jozef

nar.: **25.09.1968**

trvale bytom: **Alšavská 2468/12, Košice-Vyšné Opátske, 040 01 Košice**

/ďalej ako „prenajímateľ“/

a

NÁJOMCA:

Obec Malčice,

IČO 00 325 465,

so sídlom: Hlavná č.176 , 07206 Malčice,

zast.: *Ing. Monikou Hamzovou- starosta Obce*

/ďalej ako „nájomca“/

PREAMBULA

Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na uzavretí tejto zmluvy z dôvodu, že nájomca má záujem realizovať (ako stavebník sám, resp. prostredníctvom nich oslovených firiem), na prenajatých pozemkoch výstavbu verejnoprospešnej stavby - „**zberný dvor obce Malčice**“ ďalej v texte len „stavba“. Po zrealizovaní stavby bude nájomca ako stavebník na uvedenej „stavbe“ vykonávať správu a údržbu na vlastné náklady.

ČI. I.

Prenajímateľ sa preukázal, predložením výpisu z Listov vlastníctva:

a) č. **1054**, k.ú. Malčice vedeného Okresným úradom Michalovce, odbor katastrálny, že je **výlučným vlastníkom**, okrem iného, tam zapísaných nehnuteľností a to:

- C KN parcely č. **413/2- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 137 m2,**
- C KN parcely č. **880/21- trvalý trávny porast o výmere 29954 m2.**
- E KN parcely č. **450/5- Orná pôda o výmere 1872 m2.**
- E KN parcely č. **875/1 - Orná pôda o výmere 14 993 m2.**

Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v kat. území **Malčice**, obec **Malčice**, okres **Michalovce**.

Prenajímateľ je zapísaný v časti **B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY** výpisu z Listu vlastníctva č. **1054, k.ú. Malčice** pod poradovým číslom **B/1** ako Štefan Jozef, Hlavná č.202, 044 13 Valaliky, Dátum narodenia: 25.09.1968 v podiele **1/1**.

b) č. 1022, k.ú. Malčice vedeného Okresným úradom Michalovce, odbor katastrálny, že je **väčšinovým spoluvlastníkom v podiele 38898/42000** v pomere k celku, okrem iného, tam zapísanej nehnuteľnosti a to:

- *C KN parcely č. 870/43- Trvalý trávny porast o výmere 74981 m2,*

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v kat. území **Malčice**, obec **Malčice**, okres **Michalovce**.

Prenajímateľ je zapísaný v časti **B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY** výpisu z Listu vlastníctva č. **1022, k.ú. Malčice** pod poradovým číslom **B/8** ako Štefan Jozef, Hlavná č.202, 044 13 Valaliky, Dátum narodenia: 25.09.1968 v podiele **38898/42000 v pomere k celku**.

c) č. 1562, k.ú. Malčice vedeného Okresným úradom Michalovce, odbor katastrálny, že je **väčšinovým spoluvlastníkom v podiele 3259/3500** v pomere k celku, okrem iného, tam zapísaných nehnuteľností a to:

- *E KN parcely č. 874/1- Orná pôda o výmere 68169 m2,*

- *E KN parcely č. 874/2- Orná pôda o výmere 929 m2*

Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v kat. území **Malčice**, obec **Malčice**, okres **Michalovce**.

Prenajímateľ je zapísaný v časti **B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY** výpisu z Listu vlastníctva č. **1562, k.ú. Malčice** pod poradovým číslom **B/7** ako Štefan Jozef r. Štefan, Alšavská 2468/12, Košice-Vyšné Opátske, PSČ 040 01, SR, Dátum narodenia: 25.09.1968 v podiele **3259/3500 v pomere k celku**.

ČI. II.

PREDMET NÁJMU

Prenajímateľ prenajíma pozemky uvedené v článku I, tejto zmluvy za účelom realizácie stavby: **ZBERNÝ DVOR MALČICE,**

ako aj za účelom využitia časti predmetu nájmu ako spevnenej betónovej plochy - verejnej prístupovej komunikácie k objektu ZBERNÝ DVOR MALČICE(ďalej v texte len „predmet nájmu“).

Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za predmet nájmu dohodnuté nájomné v súlade s ČI. III tejto zmluvy.

Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať na dohodnutý účel ako aj za účelom prípravy, realizácie a užívania „stavby“, za podmienok dohodnutých v ČI. IV tejto zmluvy. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením „stavby“ na predmete nájmu po dobu platnosti tejto zmluvy.

Nájomca je oprávnený previesť pozemky so všetkými podmienkami tejto zmluvy na tretiu osobu.

Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto zmluvy je so stavom predmetu nájmu a miestnymi pomermi oboznámený, že predmet nájmu je užívania schopný a môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu.

Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je investorom „stavby“ uvedenej v Čl. II, odsek 1., dokladom preukazujúcim k predmetu nájmu právo podľa ust. § 58, ods. 2 a ust. § 139 ods. 1, písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ 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. Prenajímateľ dáva súčasne súhlas nájomcovi, aby na základe tejto zmluvy zabezpečil pre predmetnú „stavbu“ vydanie stavebného povolenia a po jej riadnom vykonaní aj vydanie kolaudačného rozhodnutia.

Čl. II.

DOBA NÁJMU

Na základe vzájomnej a ničím nespochybniteľnej dohody oboch zmluvných strán sa predmet nájmu, podrobne špecifikovaný v **čl. II.- PREDMET NÁJMU** tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do nájmu na **dobu určitú** a to na obdobie **15 rokov**, s tým, že nájom začína plynúť dňom 11.09.2024 za predpokladu nadobudnutia právoplatnosti a účinnosti tejto zmluvy.

Nájom, dojednaný na určitý čas, sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, t.j. **dňa 11.09.2039**.

Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu sa nájomný pomer môže skončiť:

- *na základe vzájomnej písomnej dohody oboch účastníkov. Vo vzájomnej dohode, obsahom ktorej bude skončenie nájmu, sa uvedie deň skončenia nájmu a spôsob vysporiadania vzájomných záväzkov, vyplývajúcich z tohto záväzkového vzťahu.*
- *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 (1.) dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede,*

Čl. III.

NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY

Užívanie nehnuteľnosti, podrobne špecifikovaných v čl. II tejto zmluvy, ktorých nájom je predmetom tejto zmluvy, je odplatné.

Výška nájomného je stanovená dohodou oboch zmluvných strán vo výške **50,- EUR /slovom: päťdesiat eur / za celé obdobie trvania zmluvného vzťahu**.

Dohodnuté nájomné sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi v jednej splátke splatnej v lehote 5-tich dní odo dňa nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto zmluvy. Nájomné uhradí nájomca prenajímateľovi formou bezhotovostnej platby v prospech prenajímateľom zadaného bankového účtu, ktorý je vedený vo FIO banka a.s., pobočka Košice pod IBAN:SK15 8330 0000 0028 0026 0037 Porušenie tejto povinnosti sa

považuje za závažné porušenie zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. II tejto zmluvy. V prípade, že nájomca neuhradí dohodnuté nájomné ani do 6-tich dní odo dňa nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto zmluvy, je povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške **1 00.- Eur**. Takto stanovenú zmluvnú pokutu považujú zmluvné strany za primeranú vzhľadom na výšku zabezpečovaného záväzku a pre tento prípad vylučujú moderačné oprávnenie súdu.

Čl. IV.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

Povinnosti prenajímateľa:

- *prenajímateľ súhlasí s umiestnením, realizáciou a užívaním plánovanej „stavby“, ako aj so vstupom, stavebnými prácami, ako aj s vykonaním opatrení súvisiacich so stavebnými prácami na prenajatom pozemku, ako aj s uskutočnením iných úkonov, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom výstavby „stavby“.*
- *prenajímateľ súhlasí s využívaním pozemku, ktorý je predmetom nájmu, verejnosťou.*
- *prenajímateľ poskytne potrebnú súčinnosť za účelom dosiahnutia účelu tejto zmluvy a splnenia jej podmienok.*

Povinnosti nájomcu:

- *Nájomca sa zaväzuje, že po dobu platnosti a účinnosti tejto zmluvy bude za prenajímateľa uhrádzať správcovi dane daň z nehnuteľnosti.*
- *Nájomca sa zaväzuje, že „stavba“ musí byť realizovaná v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR. V procese výstavby stavby je nájomca oprávnený využiť predmet nájmu ako stavenisko.*
- *„Stavba“ bude realizovaná na náklady nájomcu a do jeho výlučného vlastníctva. Nájomca je oprávnený na predmete nájmu postaviť a užívať stavbu počas doby platnosti a účinnosti zmluvy, na základe právoplatného stavebného povolenia na stavbu (resp. inej formy rozhodnutia vydaného v konaní o povolení stavby oprávňujúceho nájomcu zrealizovať stavbu).*
- *Nájomca je povinný zabezpečiť, aby uskutočňovaním „stavby“ na predmete nájmu a následne jej užívaním, údržbou, opravami, prípadne rekonštrukčnými prácami na nej realizovanými, nebol dotknutý ostatný majetok prenajímateľa*
- *Nájomca je povinný pri realizácii „stavby“ dodržať všetky povinnosti, ktoré budú uvedené v stavebnom povolení na „stavbu“ alebo vyplývajúcich z dokumentácie súvisiacej so stavebným povolením.*
- *Nájomca, pri užívaní predmetu nájmu vystupuje ako samostatný právny subjekt voči štátnym, resp. iným správnym a kontrolným orgánom a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s ich činnosťou. V prípade porušenia týchto predpisov nájomca výlučne sám znáša dôsledky ich porušenia a zodpovedá za prípadnú škodu prenajímateľovi v plnom rozsahu.*
- *Akékoľvek ďalšie stavebné úpravy na predmete nájmu nad rámec „stavby“ môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za*

závažné porušenie zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. II tejto zmluvy. V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou nepovolenou činnosťou vykonávanou na predmete nájmu zo strany nájomcu, vzniknú prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod), nájomca sa zaväzuje tieto záväzky vyrovnat' v plnom rozsahu.

- Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu.*
- Bez písomného súhlasu prenajímateľa nesmie nájomca umožniť užívanie alebo prevádzkovanie predmetu nájmu inej osobe ani na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. II tejto zmluvy.*

Čl. V.

DORUČOVANIE

Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti jednej zmluvnej strany (ďalej len „Odosielateľ“) budú doručované na adresu druhej zmluvnej strany (ďalej len „Adresát“) uvedenú ako adresa pre doručovanie písomností v záhlaví zmluvy.

V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú ako adresa pre doručovanie písomností v zmluve ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené adresátovi, aj keď:

- a) Adresát odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky,*
- b) zásielka bola na pošte uložená a Adresát ju neprevzal do piatich (5) dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa Adresát o uložení nedozvedel,*
- c) bola zásielka vrátená Odosielateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné písomnosť doručiť Adresátovi na adrese pre doručovanie písomností uvedenej v Zmluve; písomnosť sa považuje po piatich (5) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy, ak sa Adresát o tom nedozvie.*

Čl. VI.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

Táto zmluva nadobúda platnosť okamžikom jej podpisu zo strany všetkých jej účastníkov resp. ich splnomocnených zástupcov a účinnosť nasledujúcim dňom po jej zverejnení v centrálnom registri zmlúv. Návrh na zverejnenie zmluvy sa zaväzuje podať nájomca ako povinná osoba.

Nájomca, svojim podpisom na tejto zmluve uvedeným výslovne deklaruje, že je oprávnený túto zmluvu uzavrieť a že uzavretie tejto zmluvy, bolo schválené Uznesením obecného zastupiteľstva Obce Malčice

č.270/2024 , zo dňa 10.09.2024

Túto zmluvu je možné meniť, doplňovať či rušiť výlučne písomnou formou.

Táto zmluva je vyhotovená v počte rovnopisov zodpovedajúceho počtu účastníkov zmluvy a jednom rovnopise navyše. Prenajímateľ obdrží 1 rovnopis a nájomca obdrží 2 rovnopisy.

Práva a povinnosti zmluvných strán v tejto zmluve výslovne neupravené sa riadia slovenským právnym

poriadkom, najmä zákonom č. 40/1969 Zb. - Občiansky zákonník.

Ak sa akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy ukáže byť či sa stane neplatným, neúčinným (zdanlivým) či nevymáhateľným, nebude to mať vplyv na platnosť, účinnosť a vymáhateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť takéto neplatné, neúčinné (zdanlivé) alebo nevymáhateľné ustanovenie novým platným, účinným a vymáhateľným ustanovením, ktorého znenie bude najlepšie zodpovedať zámeru vyjadrenému pôvodným ustanovením a touto zmluvou ako celkom a to do dvadsiatich (20) dní od výzvy ktorejkoľvek zmluvnej strany; toto dojednanie považujú zmluvné strany za zmluvu o zmluve budúcej.

Každá zmluvná strana je oprávnená kontaktné údaje uvedené v záhlaví tejto zmluvy jednostranne zmeniť. Akékoľvek zmeny v kontaktných údajoch musia byť príslušnou zmluvnou stranou riadne a bezodkladne písomne oznámené druhej zmluvnej strane.

Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pozorne prečítali, že zmluva zodpovedá ich pravej, slobodnej a vážnej vôli a že nebola uzatvorená za jednostranne nevýhodných podmienok či v tiesni, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Malčiciach dňa: 11.9.2024

.....
Štefan Jozef rod. Jozef
Prenajímateľ

.....
Obec Malčice
zast.: Ing. Monika Hamzová, MBA
starosta Obce
Nájomca