

Nájomná zmluva

č. NZ-020/2024/Nové Košariská/Cyklo/II. ETAPA/Fialková-Svoradova/DPP
uzatvorená podľa § 663 zákona č. 40/ 1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Ing. Luboš Janča

Rodné priezvisko:

Dátum narodenia:

Trvale bytom:

Bankové spojenie:

IBAN:

SWIFT:

(ďalej len ako „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Nájomca: Obec Dunajská Lužná

Sídlo: Jánošíkovská 466/7, 900 42 Dunajská Lužná

Štatutárny orgán: Ernest Németh, starosta obce

IČO: 00 400 009

DIČ: 2020663755

Bankové spojenie: VUB Bratislava

Č. účtu (IBAN): SK21 0200 0000 0000 2552 2112

SWIFT: SUBASKBX

(ďalej len ako „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

(prenajímateľ a nájomca sa ďalej spolu označujú aj ako „zmluvné strany“)

Preambula

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu pre potreby majetkovoprávnej prípravy k stavebnému povoleniu verejnoprospešnej stavby:

Cyklistická komunikácia – II. ETAPA, úsek Fialková-Svoradova

a následne úplného majetkovoprávneho vysporiadania uvedenej stavby.

Na uvedenú stavbu vydala Obec Hamuliakovo Rozhodnutie o umiestnení stavby č. OÚ-HAM/603/2526/2022-Sz zo dňa 08.12.2022, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 10.01.2023.

Článok I.

Úvodné ustanovenia

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností – pozemkov, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Nové Košariská, obec Dunajská Lužná, okres Senec, zapísaných na Katastrálnom odbore Okresného úradu Senec nasledovne:

LV	Register KN	Číslo parcely	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel	Por. č. v časti B LV
1365	C	596/5	1 003	orná pôda	1/1	1
1525	C	596/43	740	orná pôda	31/148	1

(ďalej aj ako „pozemok/pozemky“).

Článok II. Predmet a účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ prenajíma časti pozemkov uvedených v článku I. ods. 1.1 tejto zmluvy nájomcovi pre účel realizácie stavby „**Cyklistická komunikácia – II. ETAPA, úsek Fialková-Svoradova**“ súčasťou ktorej sú stavebné objekty uvedené v čl. III. bod 3.1.1 zmluvy.
- 2.2 Rozsah nájmu na pozemkoch uvedených v článku I. ods. 1.1 tejto zmluvy je zameraný Geometrickým plánom na uzatváranie nájomných zmlúv - dočasný záber GP č. 31322000-2910-015/2023 zo dňa 04.08.2023 vyhotoveným spoločnosťou DOPRAVOPROJEKT, a.s., Kominárska 141/2,4, 932 03 Bratislava (ďalej len „*geometrický plán*“).

Článok III. Výška nájomného

- 3.1 **Výška nájomného** za prenájom časti pozemkov uvedených v článku III. ods. 3.1.1 tejto zmluvy je stanovená Znaleckým posudkom č 16/2024 zo dňa 06.04.2024 (ďalej len „*znalecký posudok*“) vypracovaným znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti Ing. Alenou Mikócziovou, Kuklovská 80, 841 05 Bratislava, evidenčné číslo znalca 914 020 znalcom z odboru stavebníctvo – odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, v zmysle vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Táto výška nájomného je zároveň cenou dohodnutou zmluvnými stranami.
- 3.1.1 Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného pre dočasný záber za prenájom pozemkov v rozsahu určenom geometrickým plánom v členení podľa jednotlivých stavebných objektov je nasledovná:

Číslo parcely	Výmera v m ²	Diel v GP	Výmera dielu v m ²	Nájom v €/m ² /rok	Spoluvl. podiel	Nájomné v €/na podiel /rok	Objekt č.
596/5	1 003	2	2	5,62	1/1	11,24	104-00
596/5	1 003	27	1	5,62	1/1	5,62	301-00
596/43	740	3	14	5,62	31/148	16,48	104-00

Názov objektu:

104-00 - Cyklokomunikácia Fialková – Svoradova

301-00 - Preložka oplatenia pozemku p.č. KN/E 379

Výška nájomného za rok je vypočítaná podľa vzorca:

Výmera pripadajúca na vlastnícky/spoluvlastnícky podiel x nájomné v €/m²/rok

Nájomné za 1 rok spolu činí: 33,34 EUR

- 3.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že mal možnosť sa oboznámiť s geometrickým plánom uvedeným v tejto zmluve, v ktorom je zakreslený rozsah nájmu na predmetných pozemkoch, a že mu je známy postup pri výpočte ceny nájmu pozemkov za 1m² dočasne zaberaných stavbou. Geometrický plán, ako aj znalecký posudok sa nachádzajú k nahliadnutiu v sídle nájomcu po predchádzajúcom dohovore.
- 3.3 Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí s tým, že v rámci spresňovania situovania stavby v teréne a ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie môže nastať čiastočný posun záberu s dopadom na parcelu/y a výmeru záberu/ov. Prípadná zmena rozsahu dočasného záberu bude riešená dodatkom k tejto zmluve podľa skutočného záberu stavby.
- 3.4 Nájom nehnuteľností uvedených v čl. III ods. 3.1 schválilo Obecné zastupiteľstvo obce

Dunajská Lužná na svojom zasadnutí dňa 29.04.2024 uznesením č. 2024/04-10.

Článok IV. Doba nájmu

- 4.1 Nájomná zmluva na prenájom pozemkov uvedených v článku III. ods. 3.1.1 tejto zmluvy sa uzatvára na dobu určitú. Doba nájmu začína plynúť odo dňa, ktorý je určený ako deň zriadenia

- staveniska/začatia stavebných prác a končí sa dňom ukončenia stavebných prác na predmetnej stavbe/stavebných objektoch.
- 4.2 O začiatku doby nájmu sa nájomca zaväzuje prenajímateľa informovať, a to doporučeným zaslaním písomného oznámenia. Odo dňa stanoveného ako deň zriadenia staveniska/začatia stavebných prác má nájomca právo vstúpiť na pozemky a začať ich užívať pre účely realizácie stavby/stavebných objektov a súvisiace účely v plnom rozsahu.

Článok V. Platobné podmienky

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že úhrada nájomného sa podľa článku III. ods. 3.1.1 tejto zmluvy je splatná do 60 dní odo dňa nájomcom doporučene zaslaného oznámenia o začiatku doby nájmu, a to jednorazovo na účet prenajímateľa, príp. poštovou poukážkou zaslanou na adresu prenajímateľa uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
- 5.2 Ak doba nájmu bude trvať dlhšie ako 1 rok v rámci doby nájmu podľa článku IV. bod 4.1 zmluvy, zaväzuje sa nájomca uhradiť prenajímateľovi ďalšie nájomné do skončenia doby nájmu prostredníctvom peňažného ústavu po písomnom oznámení čísla účtu alebo poštovou poukážkou na adresu a meno prenajímateľa najneskôr do 60 dní odo dňa skončenia nájmu.

Článok VI. Zánik nájomného vzťahu

- 6.1 Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
- a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán o zrušení tejto zmluvy,
 - c) odstúpením od tejto zmluvy,
 - d) výpoveďou.
- 6.2 Prenajímateľ je oprávnený zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím doby nájmu, ak nájomca nevyužíva predmet nájmu na dohodnutý účel.
- 6.3 Nájomca je oprávnený zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím doby nájmu ak:
- a) účel nájmu pominul, resp. účel nájmu nevznikne z objektívnych príčin;
 - b) nájomca nevyužíva predmet nájmu na dohodnutý účel.
- 6.4 Výpovedná lehota je pre obidve zmluvné strany trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomne doručená výpoveď druhou zmluvnou stranou.
- 6.5 V prípade, že v dôsledku skutočnej realizácie stavby sa nebude na pozemkoch uvedených v článku I. ods. 1.1 tejto zmluvy stavba realizovať, táto zmluva zanikne, resp. ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť v zmysle ods. 6.1 písm. c) tohto článku zmluvy. V prípade odstúpenia od tejto zmluvy niektorou zo zmluvných strán, si zmluvné strany plnenia poskytnuté v súlade so zmluvou nevracajú (zmluva sa zrušuje ex nunc), sú však povinné si vzájomne vyrovnať všetky pohľadávky a záväzky vzniknuté do dňa účinnosti odstúpenia od tejto zmluvy. Prenajímateľ má právo na úhradu nájomného do dňa zániku tejto zmluvy.
- 6.6 Výpoveď zo zmluvy alebo oznámenie o odstúpení od tejto zmluvy je potrebné zaslať doporučeným listom s doručenkou zaslaným na adresu sídla/trvalého pobytu zmluvnej strany, ktorej je výpoveď alebo odstúpenie od zmluvy určené, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Ak si zmluvná strana túto výpoveď alebo odstúpenie od zmluvy neprevezme, alebo sa zásielka vráti s poznámkou „adresát neznámy“ považuje sa výpoveď alebo odstúpenie od zmluvy za doručené na 5. deň, odo dňa vrátenia zásielky, aj keď sa adresát o uložení na pošte nedozvedel. Ak adresát odmietne výpoveď alebo odstúpenie od zmluvy prevziať, považuje sa zásielka za doručenú dňom, keby bolo jej prevzatie odmietnuté.

Článok VII. Ostatné ustanovenia k nájomnej zmluve

- 7.1 Nájomca je povinný prenajaté pozemky užívať na dohodnutý účel, a to pre realizáciu stavby uvedenej v článku I. tejto zmluvy.
- 7.2 Po skončení nájmu odovzdá nájomca prenajímateľovi pozemky uvedené v článku III. ods. 3.1.1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na pôvodné užívanie. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, za deň odovzdania pozemku sa bude považovať deň, v ktorom bude pozemok navrátený do stavu spôsobilého na pôvodné užívanie. Pre vylúčenie pochybností platí, že pozemky sa nebudú odovzdávať protokolárne.

- 7.3 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody tejto škode zabrániť. Nájomca bude prostredníctvom zhotoviteľa stavby „Cyklistická komunikácia – II. ETAPA, úsek Fialková – Svoradova“ riešiť prípadné poškodenia oplodenia a/alebo garáže prenajímateľa, a to prioritne z poistenia zodpovednosti za škodu zhotoviteľa stavby, resp. zo zodpovednosti zhotoviteľa. V prípade nemožnosti dosiahnuť nápravu zo strany zhotoviteľa, nápravu zjedná nájomca.
- 7.4 Prenajímateľ dáva dňom podpisu tejto zmluvy súčasne súhlas nájomcovi, aby na základe tejto zmluvy zabezpečil pre predmetnú stavbu stavebné povolenie a podľa príslušného geometrickeho plánu dočasné vyňatie prenajatých pozemkov z poľnohospodárskeho pôdneho fondu a/alebo dočasné vyňatie lesného pozemku z plnenia funkcie lesa. Prenajímateľ súhlasí so vstupom, stavebnými prácami, ako aj s vykonaním opatrení súvisiacich so stavebnými prácami na prenajatých pozemkoch, ako aj s uskutočnením iných úkonov, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom výstavby stavby definovanej v tejto zmluve na uvedených pozemkoch dňom právoplatnosti stavebného povolenia.
- 7.5 Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom stavby uvedenej v článku I. tejto zmluvy, dokladom k pozemkom uvedených v článku III. ods. 3.1.1 tejto zmluvy ako iné právo podľa § 58 ods. 2 a § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 7.6 Prenajímateľ vyhlasuje, že má plnú spôsobilosť na právne úkony, že k pozemkom, ktoré sú predmetom tejto zmluvy neprebíha žiadne konanie u notára, na súde, prípadne na inom orgáne štátnej správy, že údaje v predložených dokladoch o vlastníctve sú správne a pravdivé. Prenajímateľ vyhlasuje, že už ďalšia osoba nemôže predložiť doklad o tom, aby mohla deklarovať jej vlastníctvo, resp. spoluvlastníctvo k prenajímaným pozemkom. Inak sa finančné nároky tretích osôb vyplývajúce z titulu vlastníctva, resp. spoluvlastníctva k predmetným pozemkom prenajímateľ zaväzuje uspokojiť výlučne sám, bez účasti nájomcu.
- 7.7 Prenajímateľ prehlasuje a zaručuje nájomcovi, že po obojstrannom podpísaní tejto zmluvy neuzavrie žiadnu inú kúpnu, darovaciu, záložnú, nájomnú, budúcu, alebo akúkoľvek inú zmluvu zakladajúcu akékoľvek práva tretích osôb k predmetu nájmu a nepodá akýkoľvek návrh na povolenie vkladu vlastníckeho, alebo iného práva k predmetu nájmu v prospech tretej osoby.

Článok VIII. Spoločné záverečné ustanovenia

- 8.1 Zmeny alebo doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len na základe dohody zmluvných strán písomným dodatkom k zmluve, ktorý musí byť podpísaný obomi zmluvnými stranami.
- 8.2 Práva a povinnosti zmluvných strán, pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 8.3 Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každé vyhotovenie má platnosť originálu s určením jedného vyhotovenia pre prenajímateľa a troch vyhotovení pre nájomcu.
- 8.4 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
- 8.5 V zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov v spojení s ustanoveniami § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv (www.crz.gov.sk).
- 8.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali a uzatvárajú ju slobodne a vážne, že je pre ne dostatočne určitá a zrozumiteľná a nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, a že ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená. Prenajímateľ vyhlasuje, že údaje v tejto zmluve, ktoré ho identifikujú ako zmluvnú stranu, sú pravdivé a správne. Obe zmluvné strany na znak svojho súhlasu túto zmluvu vlastnoručne podpísali.

V Dunajskej Lužnej, dňa 26. 08. 2026

Prenajímateľ:

Ing. Ľuboš Janča

V Dunajskej Lužnej, dňa 12. 08. 2026

Nájomca:

Obec Dunajská Lužná

Ernest Németh
starosta obce