

Nájomná zmluva
a zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena
č. 213/2022
(ďalej aj ako „zmluva“)

uzavretá podľa § 663 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v platnom znení medzi zmluvnými stranami:

1. **Meno a priezvisko:** Ing. Viktor Valcharčiak

Dátum narodenia:

Trvale bytom:

Bankové spojenie:

Číslo účtu v tvare IBAN:

ako „**prenajímateľ**“ na strane jednej

a

2. **Mesto Žilina**

sídlo: Námestie Obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina

IČO: 00 321 796

v jeho mene koná: Mgr. Peter Fiabáne – primátor

bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. pobočka Žilina

číslo účtu: 0330353001/5600

IBAN: SK37 5600 0000 0003 3035 3001

BIC – SWIFT kód: KOMASK2X

ako „**nájomca**“ na strane druhej,

prenajímateľ a nájomca ďalej aj ako „zmluvné strany“.

Článok I.

- 1.1. Prenajímateľ je spoluvlastníkom nehnuteľností – pozemkov, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Brodno, obec Žilina, okres Žilina, zapísaných na Okresnom úrade Žilina, Katastrálny odbor nasledovne:

LV číslo	Parcela registra	Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera v m ²	Spoluvlastnícky podiel
863	C KN	165/1	461	záhrada	1/3
863	C KN	164	478	orná pôda	1/3

Nájomca je stavebníkom stavby „**Žilina – Brodno – zosuv, Projekt sanácie svahu (riešenie bez úprav toku Brodnianka)**“ (ďalej aj ako „**predmetná stavba**“), na ktorú bolo vydané Obcou Porúbka, Stavebný úrad územné rozhodnutie č. 244/2018-7856/2018-OSP-TRB, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 10.07.2018 a predĺženie územného rozhodnutia č. 7325/2021-150039/2021-SÚ-KLM, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 23.07.2021 vzhľadom na skutočnosť, že realizácia predmetnej stavby je vo verejnom záujme, zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy.

Článok II.

- 2.1. Prenajímateľ prenecháva do odplatného užívania nájomcovi časti pozemkov oddelené z nehnuteľností citovaných v článku I. bod 1.1 tejto zmluvy, pričom rozsah nájmu na predmetných pozemkoch je zameraný Geometrickým plánom č. 39/2021 zo dňa 22.06.2021 vypracovaným spoločnosťou PROMA INVEST, s.r.o., autorizačne overený 27.07.2021 (ďalej aj ako „geometrický plán“) nasledovne:

2.1.1. Dočasný záber

LV číslo	Parcel a registr a	Číslo parcely	Diel č. v GP	Výmera dielu v m2	Spolu vl astníck y podiel	Nájomné v € za 1m2/1 rok	Výmera pripadajúca na spoluvlastníck y podiel	Spolu náhrada v € na rok za záber a podiel
863	C KN	165/1	6	2	1/3	5,945	0,67	3,96
863	C KN	165/1	7	23	1/3	5,945	7,67	45,58
863	C KN	164	8	2	1/3	5,945	0,67	3,96
863	C KN	165/1	9	23	1/3	5,945	7,67	45,58
863	C KN	164	10	2	1/3	5,945	0,67	3,96
863	C KN	165/1	11	23	1/3	5,945	7,67	45,58
863	C KN	164	12	3	1/3	5,945	1,00	5,95
863	C KN	165/1	13	24	1/3	5,945	8,00	47,56
863	C KN	164	14	2	1/3	5,945	0,67	3,96
863	C KN	165/1	15	25	1/3	5,945	8,33	49,54
863	C KN	165/1	16	7	1/3	5,945	2,33	13,87

Spolu náhrada na rok: 269,51 €/rok

ďalej spoločne aj ako „predmetné pozemky“.

Výška náhrady je vypočítaná podľa vzorca:

$$\text{záber v m}^2 \times \text{nájomné v € / m}^2 \text{ / rok} \times \text{vlastnícky podiel} = \text{nájomné v € / rok}$$

- 2.2 Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu za účelom výstavby a trvalého umiestnenia predmetnej stavby a s tým súvisiacim právom vstupu a vjazdu na predmetné pozemky:

Parcela registra	Číslo parcely	Diel č. v GP
C KN	165/1	6
C KN	165/1	7
C KN	164	8
C KN	165/1	9
C KN	164	10
C KN	165/1	11
C KN	164	12
C KN	165/1	13
C KN	164	14
C KN	165/1	15
C KN	165/1	16

Článok III.

- 3.1. Prenajímateľ prenecháva pre účely predmetnej stavby do odplatného užívania nájomcovi časti pozemkov, oddelené z nehnuteľností citovaných v článku II. tejto zmluvy vymedzených geometrickým plánom na realizáciu výstavby predmetnej stavby.
- 3.2. Prenajímateľ dňom účinnosti tejto zmluvy dáva súčasne súhlas nájomcovi, aby na základe tejto zmluvy zabezpečil pre predmetnú stavbu stavebné povolenie, vyňatie a obmedzenie využívania poľnohospodárskej pôdy a vyňatie a obmedzenie využívania lesných pozemkov (ak sú v zábere) z funkcie lesa, s uvedením výšky a spôsobu poskytnutia náhrady za obmedzenie vlastníckeho práva a so zámerom v súlade s ustanovením § 7 ods. 2 a § 35 ods. 3 zákona číslo 326/2005 Z.z. o lesoch, súhlasí so vstupom na pozemok, s výrubom drevín (ak sú v zábere), s vykonaním opatrení súvisiacich so stavebnými prácami na uvedenom pozemku dňom právoplatnosti stavebného povolenia ako aj s uskutočnením iných úkonov, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom výstavby stavby definovanej v článku II. tejto zmluvy.
- 3.3. Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom predmetnej stavby, dokladom k pozemkom uvedeným v článku II. tejto zmluvy podľa § 58 ods. 2 Stavebného zákona v platnom znení ako iné právo.

Článok IV.

- 4.1. Nájomná zmluva na pozemky uvedené v článku II. v bode 2.1.1. sa uzatvára na dobu určitú a to do ukončenia stavby a uvedenia pozemkov do pôvodného stavu, o čom nájomca a zhotoviteľ stavby vyhotovia písomný záznam s uvedením dňa, kedy boli pozemky uvedené do pôvodného stavu. Nájom sa začína odo dňa písomného odovzdania staveniska – predmetu nájmu nájomcom zhotoviteľovi po právoplatnosti stavebného povolenia za účelom uskutočnenia stavby.
- 4.2. V prípade nepredvídaných objektívnych okolností pri realizácii stavby môže byť doba nájmu predĺžená na základe Dodatku k nájomnej zmluve, s čím prenájomateľ vopred súhlasí.
- 4.3. Nájomné za užívanie pozemkov uvedených v čl. II. tejto zmluvy je určené v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení, znaleckým posudkom ZP číslo 32/2022 zo dňa 08.03.2022 vypracovaným znalcom Ing. Adriánom Bukovcom, vo výške uvedenej v čl. II. bod 2.1.1. ako ročné nájomné za 1m². Nájomné za 1 rok nájmu spolu za všetky pozemky a spoluvlastnícky podiel prenájomateľa je: **269,51 €**.
- 4.4. Nájomné bude uhradené prenájomateľovi prostredníctvom peňažného ústavu na číslo účtu uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo poštovou poukážkou na adresu a meno prenájomateľa, pokiaľ nie je zo strany prenájomateľa možné uviesť číslo účtu, na ktorý má nájomca uhradiť nájomné, Variabilný symbol pri platbe nájomného je číslo tejto nájomnej zmluvy (t. j. 213/2022).
- 4.5. Nájomca vyplatí prenájomateľovi za nájom pozemkov nájomné pozadu najneskôr do 15.12. príslušného kalendárneho roku za skutočnú dobu užívania pozemkov.
- 4.6. Po ukončení výstavby predmetnej stavby nájomca uvedie predmet nájmu do pôvodného stavu.

Článok V.

- 5.1. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím doby nájmu ak :
 - nájomca nevyužíva predmet nájmu na dohodnutý účel
 - nájomca užíva pozemok v rozpore so zmluvou
 - dôjde k omeškaniu úhrady nájomného o viac ako 3 mesiace po stanovenej lehote.
- 5.2. Nájomca je oprávnený zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím doby nájmu ak účel nájmu pominul.
- 5.3. Výpovedná lehota je pre obidve zmluvné strany trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhou zmluvnou stranou.

Článok VI.

- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že najneskoršie do 12 mesiacov od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na predmetnú stavbu uzavru na pozemky uvedené v bode 2.1.1. zmluvy, zmluvu o vecnom bremene za odplatu v rozsahu záberu podľa príslušných právnych noriem na základe porealizačného geometrického plánu skutočného vyhotovenia stavby. Náklady spojené so zriadením vecného bremena znáša v plnom rozsahu nájomca podľa tejto zmluvy.
- 6.2. Vecné bremeno bude oprávňovať nájomcu v tejto zmluve prevádzkovať a vykonávať údržbu a opravu uvedenej stavby. Povinný z vecného bremena bude povinný za jednorazovú odplatu strpieť uvedené oprávnenia oprávneného z vecného bremena.
- 6.3. Jednorazová výška odplaty za zriadenie vecného bremena bude stanovená znaleckým posudkom v zmysle právnych predpisov platných v čase uzavretia zmluvy.

Článok VII.

- 7.1. Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že bol pri získavaní osobných údajov zo strany nájomcu informovaný v zmysle ustanovenia § 19 resp. 20 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov o spracúvaní osobných údajov v zákonom stanovenom rozsahu.
- 7.2. Prenajímateľ vyhlasuje, že nemá vedomosť, že k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom nájmu na základe tejto zmluvy prebieha nejaké konanie, o ktorom nebol nájomca informovaný, u notára, na súde, prípadne na inom orgáne štátnej správy, ďalej prehlasuje, že údaje v predložených dokladoch o vlastníctve sú správne a pravdivé, že prenájomca je identický s osobou uvedenou v dokladoch o vlastníctve a zodpovedá za to, že už ďalšia osoba nemôže predložiť doklad o tom, aby mohla deklarovať jej vlastníctvo, resp. spoluvlastníctvo k prenajímaným nehnuteľnostiam. Inak prenájomca zodpovedá za škodu, ktorá by v tejto súvislosti vznikla nájomcovi.
- 7.3. Túto zmluvu je možné meniť, alebo dopĺňať len so vzájomným súhlasom oboch zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny a doplnky musia mať písomnú formu a musia byť vo forme číslovaných dodatkov.
- 7.4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po dobu trvania záväzku voči nájomcovi neuzavrie zmluvu, dohodu alebo iné dojednanie o nájme alebo budúcom prevode vlastníckeho práva k pozemkom uvedeným v článku II. tejto zmluvy bez vedomia nájomcu. V prípade nakladania s pozemkami uvedenými v článku II. tejto zmluvy upovedomí o tom nájomcu. Inak prenájomca zodpovedá za škodu, ktorá by porušením tohto záväzku vznikla nájomcovi.
- 7.5. Zmluvné strany sa dohodli, že ich záväzkový vzťah vyplývajúci zo zmluvy sa spravuje Občianskym zákonníkom, pokiaľ niektoré jeho ustanovenia nie sú upravené inak.
- 7.6. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou, 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, v ktorý márne uplynie najmenej desaťdňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené pri identifikačných údajoch zmluvných strán v úvode tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu trvalého pobytu, sídla, prípadne inú adresu určenú na doručovanie písomností; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.
- 7.7. Táto zmluva je platná po jej podpise obidvoma zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Dňom uzatvorenia zmluvy o nájme a zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena sú prenájomca a nájomca touto zmluvou viazaní.

- 7.8. Zmluvné strany berú na vedomie, že právne účinky tejto zmluvy sú v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov, v nadväznosti na § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. v platnom znení, podmienené aj jej zverejnením.
- 7.9. Ak by zmluva nebola zverejnená do 3 mesiacov od jej uzavretia, ako je uvedené v čl. VII. bod 7.7. tejto zmluvy, tak platí, že v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov k uzavretiu zmluvy nedošlo.
- 7.10. Táto zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z toho 3 vyhotovenia pre nájomcu a 1 vyhotovenie pre prenajímateľa.
- 7.11. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali a jej obsahu porozumeli, ďalej že bola uzavretá na základe ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne, zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V BRATISLAVE, dňa.....

Prenajímateľ:

Ing. Viktor Valcharčiak

V Žiline, dňa

Nájomca:

Mesto Žilina

V zastúpení:

.....
Mgr. Peter Fiabáne
primátor