

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená medzi:

obchodné meno: **BALA park, s. r. o.**
sídlo: Bratislavská cesta 1941, 931 01 Šamorín
IČO: 44 120 869
registrácia: Okresný súd Trnava, oddiel: Sro, Vložka č.: 21836/T
spoločnosť konajúca
prostr.: Mgr. Hajnalka Némethová, konateľ
bankové spojenie: IBAN: SK78 0200 0000 0025 3261 3253
(ďalej aj „**Prenajímateľ**“)

a

názov: **obec Hamuliakovo**
sídlo: Dunajská ulica 127/18, 900 43 Hamuliakovo
IČO: 00304751
obec konajúca prostr.: Ing. Ludmila Goldbergerová, starostka
(ďalej aj „**Nájomca**“)

(tiež spoločne aj „**Zmluvné strany**“ a každý samostatne aj „**Zmluvná strana**“)

VZHLADOM K TOMU, ŽE:

(A) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemkov:

Parc. č.	Parc. reg.	Výmera v m2	Druh pozemku	katastrálne územie	obec	okres	LV
1500/161	C	8087	orná pôda	Hamuliakovo	Hamuliakovo	Senec	1581
1500/162	C	3971	orná pôda	Hamuliakovo	Hamuliakovo	Senec	1581
spoluvlastnícky podiel: 1/1							

a podielovým spoluvlastníkom pozemku:

Parc. č.	Parc. reg.	Výmera v m2	Druh pozemku	katastrálne územie	obec	okres	LV
1500/163	C	3968	orná pôda	Hamuliakovo	Hamuliakovo	Senec	1546
spoluvlastnícky podiel: 3403/4169							

Spoločne ďalej aj ako „**Pozemky**“;

- (B) Prenajímateľ zamýšľa v budúcnosti realizovať na Pozemkoch svoj podnikateľský zámer bytovej výstavby (ďalej aj „**podnikateľský zámer**“);
- (C) Nájomca má vedomosť o úmysle Prenajímateľa v budúcnosti realizovať podnikateľský zámer, a to na základe žiadostí, ktoré Prenajímateľ doručil do dnešného dňa Nájomcovi ako príslušnému orgánu verejnej správy a tiež na základe doterajšej komunikácie medzi Prenajímateľom a Nájomcom ako aj z iných verejne dostupných zdrojov. Nájomca vyhlasuje, že mu je obsah podnikateľského zámeru známy len v rozsahu, v akom sa o ňom dozvedel spôsobom podľa predchádzajúcej vety a jeho realizácia podlieha pravidlám všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä, ale nielen pravidlám realizácie výstavby podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní

a stavebnom poriadku (stavebný zákon), záväzným regulatívom územného plánu obce Hamuliakovo a iným všeobecne záväzným normám;

- (D) Nájomca má záujem vybudovať na parcele č. 571/1, s výmerou 11912 m², druh pozemku: ostatná plocha, k.ú: Hamuliakovo a zapísaná na LV č. 1178, a ako parcela registra „E“ autobusovú zastávku, ktorá sa skladá z časti príjazdového zálivu pre autobusy (situovanej na ceste) a z časti nástupišťa, prístupového chodníka pre chodcov a samotnej platformy autobusovej zastávky prekrytej prípadným prístreškom, a to podľa situačného výkresu, ktorý je **Prílohou č. 1** tejto Zmluvy (ďalej aj „**autobusová zastávka**“);

Časť zamýšľanej budúcej autobusovej zastávky zasahuje podľa projektovej dokumentácie aj na pozemok vo vlastníctve Prenajímateľa, a to:

Parc. č.	Parc. reg.	Výmera v m ²	Druh pozemku	katastrálne územie	obec	okres	LV
1500/161	C	8087	orná pôda	Hamuliakovo	Hamuliakovo	Senec	1581
spoluvlastnícky podiel: 1/1							

ďalej aj („**Dotknutý pozemok**“),

v rozsahu novovytvorenej parcely č. **1500/725** o výmere 56 m², ktorá vznikla odčlenením geometrickým plánom č. 15/2023 z 24.3.2023, vyhotoveným geodetom Mária Fenclová, overeným Ing. Tiborom Orosom pod číslom G1-489/2023, z Dotknutého pozemku geometrickým plánom, ktorý tvorí **Prílohu č. 2** tejto zmluvy.

- (E) Nájomca v dôsledku svojho záujmu uvedeného v písmene (D) preambuly tejto Zmluvy oslovil Prenajímateľa o možnosť nájmu tej časti Dotknutého pozemku, ktorá je podľa projektovej dokumentácie Nájomcu potrebná pre budúcu realizáciu autobusovej zastávky s poukazom na ustanovenie § 139 ods. 1 písm. a) stavebného zákona; pričom jej výmera (časti Dotknutého pozemku) predstavuje 56 m² a identifikáciou tejto časti Dotknutého pozemku je geometrický plán, tvoriaci **Prílohu č. 2** tejto Zmluvy (ďalej aj „**Časť Dotknutého pozemku**“). Nájomca na základe osobitného písomného poverenia vystaveného Prenajímateľom zabezpečí úkony spojené s vyňatím Časti Dotknutého pozemku z poľnohospodárskeho pôdneho fondu a úkony spojené so zápisom geometrického plánu Časti dotknutého pozemku do príslušného katastrálneho operátu, na náklady Nájomcu. Nájomca na základe osobitného písomného poverenia vystaveného Prenajímateľom zabezpečí vydanie súhlasu na výrub drevín, ak tento bude potrebný a požadovaný, a výrub na vlastné náklady zrealizuje. Nájomca nemá ku dňu uzavretia Zmluvy vedomosť ani informácie o prípadných vplyvoch a/alebo negatívnych obmedzeniach realizácie autobusovej zastávky z pohľadu podnikateľského zámeru Prenajímateľa a pre prípad, že by sa preukázal opak platí bod čl. 5 bod 5.15 Zmluvy;
- (F) Prenajímateľ, je ochotný prenechať Nájomcovi na dočasné užívanie Časť Dotknutého pozemku, a to na účely výstavby autobusovej zastávky a jej dočasného prevádzkovania;
- (G) Zmluvné strany prejavili záujem uzavrieť túto nájomnú zmluvu (ďalej aj „**Zmluva**“);

DOHODLI SA ZMLUVNÉ STRANY NA NASLEDOVNOM:

Článok 1 Predmet zmluvy

Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi na dočasné užívanie Časť Dotknutého pozemku (ďalej aj „**predmet nájmu**“), a to na účel vymedzený v tejto Zmluve a za podmienok uvedených nižšie a nájomca sa zaväzuje zaplatiť za to Prenajímateľovi nájomné podľa podmienok tejto Zmluvy.

Článok 2 Účel nájmu a spôsob užívania

- 2.1 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne za účelom budúcej výstavby a budúcej dočasnej prevádzky autobusovej zastávky a to v rozsahu, ako to vyplýva z projektových nákresov pripojených ako príloha č. 1 - Zmluvy (ďalej aj „**Podkladová dokumentácia**“). Užívanie predmetu nájmu v rozpore s dohodnutým účelom predstavuje podstatné porušenie Zmluvy.
- 2.2 Akákoľvek zmena Podkladovej dokumentácie a/alebo v Podkladovej dokumentácii a/alebo akákoľvek zmena účelu nájmu dohodnutého v tejto Zmluve si vyžaduje písomnú dohodu oboch Zmluvných strán; prípadná jednostranná zmena zo strany Nájomcu predstavuje podstatné porušenie Zmluvy.
- 2.3 Nájomca je zároveň povinný zabezpečiť spôsob užívania predmetu nájmu výlučne v súlade s rozhodnutím o užívaní stavby (zastávky). Porušenie povinnosti podľa predchádzajúcej vety predstavuje podstatné porušenie Zmluvy.

Článok 3 Odovzdanie predmetu nájmu a doba nájmu

- 3.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú; Zmluva sa končí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli, že doba nájmu je 10 rokov, pričom nájom začína okamihom protokolárneho odovzdania predmetu nájmu Nájomcovi (ďalej aj „**doba nájmu**“).
- 3.3 Dátum protokolárneho odovzdania predmetu nájmu podľa predchádzajúceho bodu bude dohodnutý Zmluvnými stranami; v prípade ak k dohode Zmluvných strán nedôjde, má sa za to, že dátumom protokolárneho odovzdania je deň nasledujúci po dátume právoplatnosti stavebného povolenia stavby Autobusovej zastávky.
- 3.4 Nájomca vyhlasuje a potvrdzuje Prenajímateľovi, že predmet nájmu je plne spôsobilý a bez ďalšieho vyhovujúci na užívanie na účel dohodnutý v tejto Zmluve.

Článok 4

Nájomné

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za predmet nájmu predstavuje sumu 1 euro za [rok] s DPH za celú výmeru časti Dotknutého pozemku (ďalej aj „nájomné“).
- 4.2 Nájomca je povinný platiť nájomné bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy.
- 4.3 Nájomné na príslušný kalendárny rok je splatné k 31.1. príslušného kalendárneho roka.. Prvé nájomné je splatné do 10 pracovných dní od dátumu nadobudnutia právoplatnosti stavby „autobusová zastávka“ v celej výške ročného nájmu na daný kalendárny rok.
- 4.4 Nájomné sa považuje za zaplatené okamihom pripísania finančných prostriedkov na účet Prenajímateľa.
- 4.5 V prípade omeškania Nájomcu s úhradou nájomného, má Prenajímateľ nárok na úroky z omeškania vo výške ustanovenej § 369 ods. 2 Obchodného zákonníka v spojení s § 369a pre subjekty verejného práva.
- 4.6 V prípade, ak by omeškanie Nájomcu s úhradou nájomného trvalo dlhšie ako 30 kalendárnych dní , jedná sa o podstatné porušenie Zmluvy.
- 4.7 Prenajímateľ je oprávnený po uplynutí celého kalendárneho roka trvania doby nájmu každoročne k 01.01. jednostranne zvýšiť dohodnuté nájomné, a to o 100% ročnej miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za uplynulý kalendárny rok. Oznámenie o zvýšení nájomného Prenajímateľ doručí Nájomcovi. V prípade, ak bude ročná miera inflácie zverejnená Štatistickým úradom SR až v priebehu roka, je Nájomca po doručení oznámenia podľa predchádzajúcej vety povinný doplatiť čiastku zodpovedajúcu rozdielu medzi výškou uhradeného nájomného a výškou zvýšeného nájomného podľa oznámenia.

Článok 5

Práva a povinnosti Zmluvných strán

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu tak, aby počas celej doby nájmu riadne a včas plnil všetky povinnosti podľa tejto Zmluvy.
- 5.2 Nájomca je oprávnený na predmete nájmu zrealizovať autobusovú zastávku podľa podmienok tejto Zmluvy, a teda táto Zmluva predstavuje súhlas so stavbou podľa § 38, § 58 ods. 2 v spojení s § 139 ods. 1 písm. a) stavebného zákona. Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosti Nájomcu vzťahujúce sa podľa tejto Zmluvy k predmetu nájmu platia primerane aj vo vzťahu k budúcej autobusovej zastávke.
- 5.3 Nájomca je povinný a oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý v tejto Zmluve a spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve. Nájomca je oprávnený vybudovať na predmete nájmu autobusovú zastávku. Výstavbu je povinný zrealizovať tak, aby boli dodržané všetky právne a technické normy. Realizácia akýchkoľvek iných stavebných alebo iných prác na predmete nájmu je zakázaná a predstavuje podstatné porušenie tejto Zmluvy.
- 5.4 Po výstavbe zastávky je Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť jej riadnu údržbu tak, aby po celú dobu nájmu boli splnené a dodržané všetky predpisy, normy

a požiadavky na ochranu života, zdravia a bezpečnosti. Nájomca je najmä povinný na zabezpečenie riadnej údržby tak, aby v priestore predmetu nájmu nedošlo k škodám na majetku, živote a zdraví tretích osôb, je povinný zabezpečovať pravidelné čistenie priestoru predmetu nájmu a autobusovej zastávky, zabezpečovať potrebnú zimnú údržbu priestoru predmetu nájmu a robiť všetky opatrenia potrebné na predchádzanie škodám. Nájomca je v plnom rozsahu zodpovedný za akékoľvek škody, ktoré jemu a/alebo tretím osobám vzniknú v súvislosti s užívaním predmetu nájmu a/alebo autobusovej zastávky, najmä, no nie výlučne s výstavbou autobusovej zastávky a/alebo jej budúcej údržby.

- 5.5 Nájomca je povinný na vlastné náklady zachovávať a udržiavať predmet nájmu v čistote a v dobrom stave.
- 5.6 V prípade, ak Nájomca poruší svoju povinnosť riadnej údržby o predmet nájmu a/alebo budúcu autobusovú zastávku, predstavuje to podstatné porušenie Zmluvy.
- 5.7 Nájomca je zodpovedný za všetky škody, ktoré vzniknú na predmete nájmu zapríčinené samotným Nájomcom, resp. jeho zástupcami, zamestnancami, pracovníkmi zamestnanými či zazmluvnenými remeselníkmi, dodávateľmi, zákazníkmi alebo inými osobami, ktoré sú v spojení s Nájomcom.
- 5.8 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať akékoľvek a všetky platby, poplatky a náklady týkajúce sa a/alebo súvisiace s užívaním predmetu nájmu najmä, no nie výlučne s výstavbou autobusovej zastávky a/alebo jej budúcej údržby.
- 5.9 V prípade, ak v budúcnosti v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vznikne potreba poskytovania akýchkoľvek služieb v spojení s nájmom, je Nájomca povinný na úhradu skutočných nákladov, poplatkov alebo platieb za takéto služby.
- 5.10 Nájomca je povinný Prenajímateľa bezodkladne informovať o akejkoľvek škode či hrozbe škody na predmete nájmu.
- 5.11 Zmluvné strany sa dohodli, že daňovú povinnosť (daň z nehnuteľností) za predmet nájmu bude počas doby nájmu plniť Nájomca. Prenajímateľ je za týmto účelom povinný príslušnému správcovi dane z nehnuteľnosti podať Dodatočné daňové priznanie na zmenšenú výmeru parcely č. 1500/161.
- 5.12 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Porušenie povinnosti podľa predchádzajúcej vety predstavuje podstatné porušenie tejto Zmluvy.
- 5.13 Nájomca ako aj Prenajímateľ sú povinní pri plnení svojich povinností podľa tejto zmluvy navzájom si poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť, ktorú je druhá zmluvná strana oprávnená spravodlivo požadovať.
- 5.14 Nájomca je povinný zabezpečiť zápis práv z nájmovej zmluvy do katastra nehnuteľností v súlade s ustanovením § 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), na čo ho Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy splnomocňuje.
- 5.15 Nájomca je povinný na vlastné náklady v technicky primeranom čase zabezpečiť odstránenie stavby „autobusová zastávka“ z predmetu nájmu v prípade, ak by sa preukázalo, že výstavba autobusovej zastávky je výhradným dôvodom znemožňujúcim realizáciu podnikateľského zámeru Prenajímateľa.

Článok 6

Osobitné ustanovenia

6.1 Nájomca:

- vyhlasuje Prenajímateľovi, že v prípade, že budúca výstavba autobusovej zastávky zmarí podnikateľský zámer Prenajímateľa zabezpečiť bezodkladne nápravu v zmysle čl. 5 bod 5.15,
- vyhlasuje, že realizáciu výstavby autobusovej zastávky bude realizovať v súlade s podmienkami dojednanými v tejto zmluve,
- vyhlasuje Prenajímateľovi, že predmet nájmu nijakým spôsobom fakticky ani právne nezaťažuje, a to najmä vadou, ťarchou, právom tretej osoby.

6.2 Nájomca vyhlasuje, že vyššie uvedené vyhlásenia a ubezpečenia sú pravdivé, úplné a správne. V prípade, ak by sa ukázalo, že akékoľvek z vyššie uvedených vyhlásení alebo ubezpečení je čo i len sčasti nepravdivé, nesprávne alebo neúplné (ďalej aj „**nepriaznivý stav**“), je Nájomca povinný do 30 dní od momentu, ako tento nepriaznivý stav nastal (ak sám túto skutočnosť zistil), najneskôr však od momentu, ako bol na to Prenajímateľom upozornený, odstrániť nepriaznivý stav a zabezpečiť súlad skutočného stavu s vyhláseniami a ubezpečeniami podľa tejto Zmluvy. V prípade, ak Nájomca poruší povinnosť podľa predchádzajúcej vety, jedná sa o podstatné porušenie Zmluvy.

Článok 7

Skončenie Zmluvy

7.1 Ak nie je ďalej uvedené inak, táto Zmluva sa končí uplynutím doby nájmu.

7.2 Túto Zmluvu je možné ukončiť aj dohodou Zmluvných strán.

7.3 V prípadoch, ktoré podľa tejto Zmluvy predstavujú podstatné porušenie Zmluvy na strane Nájomcu, je Prenajímateľ oprávnený od Zmluvy odstúpiť. Odstúpiť od Zmluvy môže Prenajímateľ okamžite po tom, ako sa dozvedel o porušení Zmluvy. Pre odstránenie pochybností platí, že toto právo môže využiť do 3 týždňov po tom, ako sa dozvedel o porušení Zmluvy. V prípade ak Prenajímateľ nevyužije právo na okamžité odstúpenie od Zmluvy, je oprávnený od Zmluvy odstúpiť až potom ako márne uplynula primeraná dodatočná lehota, ktorú je povinný Nájomcovi poskytnúť na splnenie jeho povinnosti, ktorú porušil povinný.

7.4 Nájomca je povinný vrátiť predmet nájmu v stave v akom ho prevzal. Ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, je povinný Časť Dotknutého pozemku vypratať a odstrániť z neho akékoľvek veci bez ohľadu na to, či sú spojené so zemou alebo nie. Nájomca je povinný vypratať Časť Dotknutého pozemku na vlastné náklady.

Článok 8

Záverečné ustanovenia.

8.1 Táto Zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami.

- 8.2 Zmluvné strany sa podľa § 262 Obchodného zákonníka dohodli, že vzťah založený touto Zmluvou sa riadi Obchodným zákonníkom.
- 8.3 Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto Zmluvy možno robiť výlučne vo forme písomných dodatkov dojednaných Zmluvnými stranami.
- 8.4 Ak niektoré z ustanovení Zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným alebo nevykonateľným, neovplyvňuje to platnosť, účinnosť ani vykonateľnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Zmluvné strany sa v takomto prípade zaväzujú bezodkladne začať v dobrej viere rokovať a nahradiť neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné ustanovenie novým, ktoré bude najbližšie zodpovedať zamýšľanému účelu pôvodného ustanovenia.
- 8.5 Zmluvné strany nie sú oprávnené bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť a/alebo postúpiť akékoľvek práva či pohľadávky z tejto Zmluvy na tretie osoby.
- 8.6 Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 8.7 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka a § 5a ods. 6 zákona NR SR č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov, Prenajímateľ súhlasí so zverejnením zmluvy v rozsahu, v akom je Zmluva uzavretá.
- 8.8 Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že obsah Zmluvy zodpovedá slobodne, určito a vážne vyjadrenej vôli Zmluvných strán. Na znak súhlasu s obsahom Zmluvy ju Zmluvné strany týmto vlastnoručne podpisujú.

Príloha č. 1: Situačný výkres budúcej autobusovej zastávky z projektovej dokumentácie

Príloha č. 2: Geometrický plán parcely č. 1500/725 t.j. odčlenenej Časti Dotknutého pozemku z parcely č. 1500/161

V Hamuliakove dňa 21.4.2023

V Hamuliakove dňa 21.4.2023

Za Prenajímateľa

Za Nájomcu

BALA park, s. r. o.
Hajnalka Némethová,
konateľ

obec Hamuliakovo
Ing. Ludmila Goldbergerová,
starostka