

NÁJOMNÁ ZMLUVA S PRÁVOM STAVBY
uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
a § 289 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v z. n. p.
(ďalej len „zmluva“)

1. ZMLUVNÉ STRANY

Mesto Bojnice

Sídlo: Sládkovičova 176/1, 972 01 Bojnice
Zastúpená: MVDr. Ladislav Smatana, primátor
IČO: 00 318 001
DIČ: 2021162638
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK6109000000005048686139
Kontakt: info@bojnice.sk

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

JUDr. Róbert Matulák, rod. Matulák a manž. PhDr. Anna Matuláková, PhD., rod. Mikeová
Trvale bytom: Lúčky 1245/26, 972 01 Bojnice
narodení:

(ďalej len „Nájomca“ v jednotnom čísle)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spoločne len „Zmluvné strany“)

2. ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom, v podiele 1/1 nasledovných nehnuteľností – pozemkov:

Parcelné číslo	Register KN	LV č.	Výmer a v m2	Druh pozemku	Katastrálne územie	Mesto	Okres
188/2	E	2825	2948	Ostatná plocha	Dubnica	Bojnice	Prievidza

(ďalej len „Predmet nájmu“ alebo aj „Budúca zaťažená nehnuteľnosť“).

- Nájomca je vlastníkom nehnuteľností, pozemok parc. CKN č. 307, záhrada, o výmere 284 m², LV 1471 v k. ú. Dubnica a stavby Rodinný dom súpis. č. 1321 na parcele CKN č. 306 o výmere 110 m² zastavané plochy a nádvoria, LV 1471 v k. ú. Dubnica; Nájomca realizuje stavebné úpravy Rodinného domu a v rámci nich mieni vybudovať prístrešok pre auto – **konštrukcia prístrešku** (drobná stavba), konkrétne dva drevené piliere pevné spojené so zemou s presahom strechy prístrešku, ktoré je nevyhnutné z časti umiestniť na časť Predmetu nájmu (ďalej len „Projekt“).
- V rámci realizácie Projektu bude na časti Predmetu nájmu v rozsahu vyznačenom v náčrtku na snímke z katastrálnej mapy „Odstupy (presahy) prístrešku – príslušenstva RD s. č. 1321 v k. ú. Dubnica, obec Bojnice od susedných nehnuteľností (ďalej len „Predbežný plán“) umiestnená **konštrukcia prístrešku** (drobná stavba), konkrétne dva drevené piliere pevné spojené so zemou s presahom strechy prístrešku. Kópia snímky označená pojmom Predbežný plán týkajúca sa Predmetu nájmu tvorí prílohu tejto zmluvy a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- Skutočné zameranie záberu na Budúcej zaťaženej nehnuteľnosti bude pre účely Zmluvy o zriadení vecného bremena upresnené geometrickým plánom skutočného zamerania - zameranie vecného bremena (ďalej len „Geometrický plán“), ktorý bude vyhotovený spôsobom uvedeným v čl. 5.,

ods. 5.3. tejto zmluvy a ktorý bude prílohou návrhu vkladu práv zo Zmluvy o zriadení vecných bremien do katastra nehnuteľností.

3. PREDMET A ÚČEL ZMLUVY

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na uzavretí tejto Zmluvy z dôvodu, že Nájomca má záujem **uložiť na časti Predmetu nájmu** v rozsahu určenom Predbežným plánom **konštrukciu prístrešku – dva drevené piliere**.
2. V súlade s ustanovením čl. 12 bod 5 Zásad hospodárenia s majetkom mesta Bojnice sa do doby predloženia porealizačného zamerania – Geometrického plánu skutočného vyhotovenia vyžaduje uzatvorenie nájomnej zmluvy na pozemok, ktorý je predmetom budúceho vecného bremena.
3. Predmetom tejto zmluvy je úprava vzájomných pomerov zmluvných strán do doby uzavretia Zmluvy o zriadení vecného bremena (čl. 5 tejto zmluvy). Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať výlučne **za účelom realizácie Projektu – vybudovanie a uloženie konštrukcie prístrešku, dvoch drevených pilierov** za podmienok dohodnutých ďalej v tejto zmluve. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením drobnej stavby na Predmete nájmu výlučne po dobu platnosti tejto Zmluvy.
4. Účelom uzavretia tejto zmluvy je **zabezpečenie potreby preukázania tzv. iného ako vlastníckeho práva** podľa ust. § 58 ods. 2 a § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) pre stavebné konanie Nájomcu. Súčasne spolu so **súhlasom primátora mesta Bojnice** zakladá táto zmluva **právo Nájomcu realizovať Projekt – prístrešok pre auto a umiestniť konštrukciu prístrešku – dva drevené piliere** na časti Predmetu nájmu v rozsahu Predbežného plánu.
5. Táto zmluva súčasne predstavuje dohodu zmluvných strán podľa § 289 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v z. n. p., o uzavretí budúcej Zmluvy o zriadení vecného bremena. Touto zmluvou sa v súlade s uvedeným Zmluvné strany zaväzujú, že do 90 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení stavby, resp. od súhlasu príslušného orgánu s drobnou stavbou – **Prístrešok pre auto**, najneskôr však do 31.12.2023 **uzavrú zmluvu o Zriadení vecného bremena**, predmetom ktorej bude zriadenie vecného bremena na časti Predmetu nájmu ako Budúcej zaťaženej nehnuteľnosti v prospech Nájomcu ako Budúceho oprávneného z vecného bremena v znení určenom podľa čl. 5. tejto zmluvy (ďalej len „**Zmluva o zriadení vecných bremien**“).
6. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú**, a to do okamihu právne účinného uzavretia Zmluvy o zriadení vecného bremena, resp. do okamihu jej predčasného skončenia pre prípad porušenia povinností Nájomcu.
7. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpisu Zmluvy je so stavom Predmetu nájmu a miestnymi pomermi oboznámený, že Predmet nájmu je užívania schopný a môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu.

4. VÝZVA NA UZATVORENIE BUDÚCEJ ZMLUVY O ZRIADENÍ VECNÝCH BREMIEN

1. Ktorákoľvek Zmluvná strana je oprávnená vyzvať druhú Zmluvnú stranu na uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena písomnou výzvou kedykoľvek po tom, ako nastane skutočnosť podľa čl. 3 bodu 5. Výzva má informatívny charakter, pre povinnosť Zmluvných strán uzavrieť Zmluvu o zriadení vecného bremena je rozhodujúca lehota určená v čl. 3 bod 5. tejto zmluvy. Nájomca je uzrozumený s tým, že uzavretiu Zmluvy o zriadení vecného bremena musí predchádzať súhlas mestského zastupiteľstva Prenajímateľa so Zmluvou o zriadení vecného bremena. V prípade, že v čase po začatí plynutia lehoty pre uzavretie budúcej zmluvy nezasadlo mestské zastupiteľstvo, nedostáva sa Prenajímateľ do omeškania s uzavretím budúcej zmluvy (Zmluvy o zriadení vecného bremena).
2. Za vypracovanie Zmluvy o zriadení vecného bremena zodpovedá Prenajímateľ. **Geometrický plán skutočného zamerania** (porealizačné zameranie) týkajúci sa Budúcej zaťaženej nehnuteľnosti pre účely vkladu vecných bremien do katastra nehnuteľností je **Nájomca povinný predložiť Budúcemu povinnému bezodkladne po realizácii stavby Projektu najneskôr v lehote podľa čl. 3 bod 5 tejto zmluvy.**

5. VYHLÁSENIA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN, NÁJOMNÉ

1. Zmluvné strany sú za podmienok dojednaných v tejto zmluve povinné uzavrieť Zmluvu o zriadení vecného bremena. Vecné bremeno spočíva v povinnosti Prenajímateľa ako Budúceho povinného strpieť na Budúcej zaťaženej nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v Geometrickom pláne, ktorý bude vyhotovený spôsobom uvedeným čl. 5., ods. 3. tejto zmluvy:
 - a) zriadenie a uloženie drobnej stavby „**prístrešok pre auto**“: dva drevené piliere pevné spojené so zemou s presahom strechy prístrešku,
 - b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy drobnej stavby podľa bodu a),(ďalej len „**Vecné bremeno**“), za podmienok ďalej dohodnutých v Zmluve o zriadení vecného bremena.

Vecné bremeno sa zriadi s účinkami „*in rem*“, a to v prospech každodobého vlastníka „*Rodinný dom*“ súpis. č. 1321 na parcele CKN č. 306 o výmere 110 m² zastavané plochy a nádvoria, LV 1471 v k. ú. Dubnica.
2. Vecné bremeno bude zriadené **na dobu neurčitú**.
3. Vypracovanie Geometrického plánu zabezpečí na vlastné náklady Nájomca. Rozsah Vecného bremena bude v Geometrickom pláne vyznačený ako záber Budúcej zaťaženej nehnuteľnosti v skutočnom rozsahu. Na základe Geometrického plánu sa v Zmluve o zriadení vecného bremena uvedú údaje o výmere zameraného Vecného bremena. Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosť Nájomcu zabezpečiť vypracovanie Geometrického plánu sa bude považovať za splnenú dňom doručenia úradne overeného Geometrického plánu v dvoch vyhotoveniach originál Prenajímateľovi v lehote podľa čl. 4 bod 2 tejto zmluvy. Geometrický plán v originálnom vyhotovení tvorí prílohu návrhu na povolenie vkladu, vo fotokópii je tiež prílohou návrhu Zmluvy o zriadení vecného bremena tak, aby sa s ním mohlo oboznámiť mestské zastupiteľstvo Prenajímateľa predtým, ako udelí súhlas s uzavretím Zmluvy o zriadení vecných bremien.
4. Jednorazová náhrada za zriadenie Vecného bremena bude v Zmluve o zriadení vecného bremena určená ako **súhrnná odplata** za zriadenie Vecného bremena v celej výmere podľa čl. 5., ods. 1. tejto zmluvy – v celej výmere podľa skutočného, porealizačného zamerania. Súhrnná odplata bude zúčtovaná s **Predpokladanou odplatou** (bod 5. tohto článku) ku dňu podpísania Zmluvy o zriadení vecného bremena s povinnosťou doplatku alebo vrátenia preplatku.
5. **Predpokladaná odplata za zriadenie vecného bremena** je vo výške: **72 eur**, vypočítanej na základe záberu časti Predmetu nájmu podľa Predbežného plánu v zmysle čl. 12 bod 2 Zásad hospodárenia s majetkom mesta Bojnice (ďalej len „Predpokladaná odplata“), Predpokladaná odplata je splatná na základe **faktúry vystavenej Nájomcovi** bezodkladne po účinnosti tejto zmluvy v lehote splatnosti do 7 kalendárnych dní od jej vystavenia. Predpokladaná odplata pre účely uzavretia tejto Zmluvy sa považuje za jednorazové **nájomné** za dočasné užívanie časti Predmetu nájmu.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že **návrh na vklad** Vecného bremena do katastra nehnuteľností na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena **podá Nájomca** za podmienky uvedenej v bode 4. a 5. tohto článku (ako Budúci oprávnený z vecného bremena) najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa právne účinného uzavretia Zmluvy o zriadení vecného bremena a splnenia úhrady podľa bod 4. a 5. tohto článku. Všetky náklady znáša Nájomca, Budúci oprávnený z vecného bremena.
7. Ak Zmluvná strana napriek splneniu všetkých povinností ustanovených touto zmluvou nesplní záväzok uzavrieť Zmluvu o zriadení vecného bremena, môže druhá Zmluvná strana požadovať, aby obsah Zmluvy o zriadení vecného bremena určil súd a súčasne môže požadovať náhradu škody jej spôsobenej porušením záväzku druhej Zmluvnej strany uzavrieť Zmluvu o zriadení vecných bremien.
8. **Porušenie povinnosti predložiť Geometrický plán skutočného zamerania** (porealizačné zameranie) v lehote podľa čl. 4 bod 2 tejto zmluvy zakladá nárok Prenajímateľa na zaplatenie **zmluvnej pokuty** vo výške 20,- EUR za každý deň omeškania.
9. **Porušenie povinnosti Nájomcu realizovať Projekt** v zmysle Predbežného plánu, t.j. porušenie povinnosti **dodržať umiestnenie a/alebo spôsob realizácie drobnej stavby – Prístrešok pre auto** podľa Predbežného plánu je podstatným porušením tejto zmluvy a zakladá nárok Prenajímateľa na

- zaplatenie **zmluvnej pokuty** vo výške 20,- EUR denne za jednotlivé porušenie zmluvnej povinnosti.
10. Pre prípad **porušenia povinností Nájomcu dodržať schválené umiestnenie** podľa Predbežného plánu cez časť Predmetu nájmu a nezabezpečenia odstránenia stavby z nedovoleného (neschváleného) záberu, je Nájomca povinný **zaplatiť** Prenajímateľovi **všetky vynaložené náklady na odstránenie stavby**, a to v lehote do 15 dní na základe písomnej výzvy Prenajímateľa.
 11. Porušenie povinnosti uloženej touto zmluvou uzavrieť Zmluvu o zriadení vecného bremena je podstatným porušením tejto zmluvy a zakladá nárok na zaplatenie **zmluvnej pokuty** vo výške 250,- EUR za každý deň omeškania voči Zmluvnej strane, ktorá mešká so splnením zmluvnej povinnosti uzavrieť Zmluvu o zriadení vecného bremena.
 12. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si navzájom poskytnú všetku súčinnosť nevyhnutne potrebnú v súvislosti s uzavretím a plnením tejto zmluvy.
 13. Porušenie ktorejkoľvek povinnosti Nájomcu podľa tejto zmluvy sa považuje za podstatné porušenie zmluvných povinností s nárokom **Prenajímateľa od zmluvy odstúpiť**.

6. PREVOD A PRECHOD PRÁV A POVINNOSTÍ

1. Nájomca nie je oprávnený postúpiť práva a povinnosti z tejto zmluvy na inú osobu bez súhlasu Prenajímateľa. Touto zmluvou sú viazaní všetci právni nástupcovia Zmluvných strán.

7. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami. Prihliadnuc na skutočnosť, že Budúci povinný je povinnou osobou podľa § 2 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „**Zákon o slobode informácií**“) platí, že táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
Príloha č. 1: Kópia časti **Predbežného plánu**
3. Vzťahy Zmluvných strán založené touto zmluvou, ktoré táto zmluva výslovne neupravuje, sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka, Občianskeho zákonníka a ostatných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
4. Mesto Bojnice vyhlasuje, že ako prenajímateľ spracúva potrebné bežné osobné údaje dotknutých osôb ako nájomcov na účely evidencie a účinného uzatvorenia a plnenia tejto zmluvy v súlade s nariadením Európskeho parlamentu a rady č. 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (ďalej len „GDPR“) a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon“). Prenajímateľ spracúva osobné údaje Nájomcu na základe výkonu jeho oprávneného záujmu na účinnom uzatvorení a plnení tejto Zmluvy.
5. V prípade, že ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy bude súdom alebo príslušným štátnym orgánom z akéhokoľvek dôvodu prehlásené za neplatné, nedostatočne určité alebo nevykonateľné, Zmluvné strany sa zaväzujú odstrániť dodatkom tejto zmluvy takúto neplatnosť, nedostatočnú určitosť alebo nevykonateľnosť takým spôsobom, aby bol zmysel tejto zmluvy naplnený.
6. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy a jej príloh je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody Zmluvných strán formou písomných dodatkov podpísaných Zmluvnými stranami.
7. Táto zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch rovnakej právnej sily, pričom po podpise tejto zmluvy Zmluvnými stranami tieto obdržia po jednom vyhotovení.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, túto zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, túto zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.

Prenajímateľ:

V Bojniciach dňa 12.07.2023

podpis : _____

meno : MVDr. Ladislav Smatana

funkcia : primátor

Mesto Bojnice

Nájomca:

V Bojniciach, dňa 12.7.2023

podpis : _____

meno : JUDr. Róbert Matulák

podpis: _____

meno : PhDr. Anna Matuláková, PhD.

