

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v.z.n.p. a osobitných právnych predpisov účinných na území SR.
(ďalej len „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami

Nájomca : Trnavský samosprávny kraj
So sídlom: Starohájska ulica 6868/10, 917 01 Trnava
Štatutárny zástupca: Mgr. Jozef Viskupič - predseda
IČO: 37836901
DIČ: 2021628367
IČ DPH: SK2021628367 (registrácia §7a)
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu IBAN: SK18 8180 0000 0070 0050 1106
Samostatný územný samosprávny a správny celok SR
(ďalej len „nájomca“)

a

Prenajímateľ: Obec Dechtice
So sídlom: 919 53 Dechtice 488
Štatutárny zástupca: PhDr. Karol Zachar – starosta obce
IČO: 00 312 363
DIČ: 2021133708
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu IBAN: SK17 5600 0000 0010 2129 6001
Tel.: 0335575102
Email: obec@dechtice.sk
Samostatný územný samosprávny a správny celok SR

(ďalej len „prenajímateľ“ a prenajímateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“).

Zmluvné strany uzatvárajú zmluvu za nasledujúcich podmienok:

Článok 1

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností v k.ú. Dechtice, obec Dechtice, okres Trnava – pozemkov evidovaných na liste vlastníctva č. 2593 ako
 - a) parcela reg. „C“ č. 2392/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m²
 - b) parcela reg. „C“ č. 2392/5 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²
 - c) parcela reg. „C“ č. 2394 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1525 m²
 - d) parcela reg. „C“ č. 2500 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 9791 m²(ďalej spolu ako „Pozemky“ alebo „predmet nájmu“).
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú si vedomé rozsahu predmetu nájmu a tento je dostatočne určitý a nájomný vzťah k predmetu nájmu za podmienok uvedených v zmluve akceptujú.
3. Dôvodom uzatvorenia zmluvy je skutočnosť, že zmluvné strany majú záujem na zrealizovaní rekonštrukcie pozemnej komunikácie za účelom skvalitnenia prístupu

k archeologickej pamiatke Kláštor sv. Kataríny Alexandrijskej („Katarínka“), ktorý je v rámci trnavského kraja významným miestom kultúrneho i turistického záujmu. Vzhľadom na možnosti zmluvných strán na zabezpečenie realizácie rekonštrukcie pozemnej komunikácie, snahu o spoluprácu za účelom dosiahnutia zamýšľaného cieľa ako i úkony už zrealizované prenajímateľom, sa zmluvné strany dohodli, že realizáciu stavby v zmysle vydaného stavebného povolenia zabezpečí na vlastné náklady nájomca a za tým účelom sa spolu s prenajímateľom majetkovoprávne vysporiadajú v rozsahu podľa zmluvy, prípadne osobitných zmluvných vzťahov a za týmto účelom sú si zmluvné strany povinné si poskytovať nevyhnutne potrebnú súčinnosť. Cieľom zmluvy je zabezpečiť iné práva k pozemkom v prospech nájomcu v súlade s § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov tak, aby na predmete nájmu mohol nájomca zákonne realizovať investičnú akciu: Rekonštrukcia pozemnej komunikácie v rozsahu projektovej dokumentácie pre stavbu: „Rekonštrukcia komunikácie ku „Katarínke“ SO 01 asfaltová komunikácia, ktorú vypracoval Miroslav Piešťanský SPG, s.r.o., Kopánkova 1111/51, 917 01 Trnava v auguste 2019, a to v súlade so stavebným povolením na rekonštrukciu pozemnej komunikácie, číslo rozhodnutia: Výst.DEC-13/2023/Zá-101 zo dňa 21.06.2023, právoplatné dňa 26.07.2023. Prenajímateľ berie na vedomie, že na predmete nájmu (po realizácii špecifikovanej investičnej akcie nájomcom) vznikne nový samostatný predmet vlastníctva, ku ktorému bude mať vlastnícke právo nájomca.

3. Predmet nájmu prenajímateľ záväzne prenecháva nájomcovi a nájomca sa zaväzuje užívať ho v súlade s ods. 2 tohto článku zmluvy na prevádzkovanie pozemnej komunikácie sám alebo prostredníctvom organizácie v jeho zriaďovateľskej pôsobnosti, ako aj realizácie stavebných úprav v súvislosti s realizovaním špecifikovanej investičnej akcie nájomcu. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať primerane jeho povahe a určeniu a prenajímateľ je oprávnený adresovať nájomcovi inštrukcie k riadnemu užívaniu predmetu nájmu (vrátane inštrukcií technického charakteru), pričom užívanie predmetu nájmu sa (vzhľadom na realizovanú investičnú akciu nájomcu podľa ods. 2 tohto článku zmluvy) povoľuje aj tretím osobám, za ktorých správanie sa na predmete nájmu zodpovedá nájomca, pričom prenajímateľ je oprávnený jednostranne vylúčiť oprávnenie individuálne určených tretích osôb k užívaniu predmetu nájmu (vrátane pozemnej komunikácie), a to najmä z dôvodu poškodzovania predmetu nájmu alebo dôvodnej obavy z obdobného konania.

4. Prípadné zmeny účelu využitia predmetu nájmu je nájomca oprávnený realizovať len po udelení predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca je pri užívaní predmetu nájmu povinný dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy platné a účinné na území SR, dohodnutý účel nájmu a dbať o predchádzanie vzniku škody na predmete nájmu. Za opotrebenie predmetu nájmu spôsobené jeho riadnym užívaním nájomca nezodpovedá.

Článok 2 Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu bude po celú dobu účinnosti zmluvy hradieť nájomca prenajímateľovi nájomné vo výške **1,00 Eur bez DPH** za kalendárny rok trvania nájmu, počas ktorého bolo umožnené užívanie predmetu nájmu riadnym spôsobom. Nájomné bude nájomcovi fakturované o ročnej periodicite, vždy do 15 januára príslušného roka za daný kalendárny rok a v prvý rok trvania nájmu do 15 dní od účinnosti

zmluvy. Splatnosť faktúry je do 30 dní odo dňa jej vystavenia. Pri predčasnom ukončení nájmu predmetu nájmu má prenajímateľ nárok len na pomernú časť nájmu podľa prvej vety tohto odseku tohto článku zmluvy a zvyšnú časť nájomcovi vráti prenajímateľ bezhotovostne do 15 dní odo dňa zániku zmluvného vzťahu založeného zmluvou, a to na účet nájomcu, ktorý mu nájomca v prípade predčasného ukončenia nájmu oznámi. Zmluvné strany vyhlasujú, že dohodnuté nájomne považujú za primerané vzhľadom na čl. 1 ods. 3 zmluvy.

2. Bežnú opravu a bežnú údržbu, ako aj mimoriadne opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný na vlastné náklady zabezpečovať nájomca, pričom je povinný zachovať kritérium odbornej starostlivosti a minimalizovať doby, po ktoré nemožno v dôsledku opravy alebo údržby, užívať predmet nájmu riadnym spôsobom.

3. V prípade omeškania nájomcu s úhradou faktúry podľa ods. 1 tohto článku zmluvy je prenajímateľ oprávnený fakturovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z fakturovanej sumy bez DPH za každý začatý deň omeškania.

4. V prípade zmeny právnej úpravy týkajúcej sa povinnosti platiť DPH, sú zmluvné strany povinné postupovať podľa právnych predpisov SR o dani z pridanej hodnoty platných v čase uskutočnenia zdaniteľného plnenia.

5. Prenajímateľ bude zasielať faktúry nájomcovi elektronicky na emailovú adresu: faktury@trnava-vuc.sk. Vystavená faktúra musí spĺňať všetky kritériá riadneho účtovného dokladu v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov. V prípade, ak faktúra nebude spĺňať požadované náležitosti alebo bude mať iné vady, nájomca je oprávnený faktúru vrátiť prenajímateľovi na opravu, pričom lehota splatnosti faktúry sa pozastaví a začne opätovne plynúť po doručení novej (opravenej) faktúry.

Článok 3

Trvanie a ukončenie zmluvy

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú - na dobu **15 rokov odo dňa jej účinnosti**.

2. Zmluva zaniká primárne uplynutím doby podľa ods. 1 tohto článku zmluvy, následne dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou so 6 mesačnou výpoveďnou dobou alebo odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v príslušných právnych predpisoch platných a účinných na území SR. Zmluva zaniká tiež zánikom predmetu nájmu alebo zánikom zmluvnej strany bez právneho nástupcu.

Prenajímateľ môže vypovedať písomne nájomných vzťah podľa tejto zmluvy pred uplynutím dojednaného času, ak:

- nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
- nájomca o viac ako mesiac mešká s úhradou nájomného,
- nájomca napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu porušuje povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy a nedostatky neodstránil v lehote určenej prenajímateľom, ktorá nesmie byť kratšia ako 15 dní.

Nájomca môže vypovedať písomne túto zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:

- Pozemky, ktoré sú predmetom nájmu, nebude potrebovať na dohodnutý účel. V takomto prípade prenajímateľ nie je povinný akokoľvek kompenzovať nájomcu či

iné subjekty z titulu zhodnotenia predmetu nájmu.

3. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť v prípade, ak nájomca neužíva predmet nájmu riadne, t. j. užíva ho v rozpore s podmienkami a účelom dohodnutými v zmluve a riadnosť užívania predmetu nájmu neobnoví ani v primeranej lehote určenej prenájomcom v písomnej výzve zaslanej nájomcovi, ktorá nemôže byť kratšia ako 10 pracovných dní. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia listiny o odstúpení od zmluvy. Posledná veta čl. 1 ods. 3 zmluvy zostáva zachovaná.

4. Výpoveď zmluvy alebo odstúpenie od zmluvy musia byť písomné a doručené druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.

5. Na účinnosť zmluvy nemá vplyv prípadné scudzenie predmetu nájmu prenájomcom do vlastníctva inej osoby alebo ak vlastníctvo k predmetu nájmu zo zákonom stanovených dôvodov prejde na od prenájomcu odlišné osoby.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že po uplynutí doby nájmu podľa ods. 1 tohto článku zmluvy je nájomca oprávnený žiadať o predĺženie doby nájmu tak, aby nájom bol v súlade s účelom zmluvy.

Článok 4

Spôsob užívania predmetu nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu riadne a šetrne tak, aby predchádzal vzniku škôd na predmete nájmu (nad rámec bežného opotrebenia), pričom zodpovedá (voči prenájomcom) za deliktuálne konanie tretích osôb. Nájomca berie na vedomie a akceptuje, že užívanie predmetu nájmu musí byť vykonané len v súlade s právnymi predpismi platnými a účinnými na území SR a tieto sa zaväzuje dodržiavať. Vzniknuté poškodenie, stratu alebo zničenie predmetu nájmu je nájomca povinný ohlásiť prenájomcom bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 dní odo dňa zistenia uvádzaných skutočností.

2. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu, ani k nemu zriadiť akékoľvek vecné bremeno, záložné či iné obdobné právo, ktoré by obmedzovalo vlastnícke právo prenájomcu k predmetu nájmu, iba ak by sa s prenájomcom na tom písomne dohodol.

3. Prenajímateľ akceptuje, že plnenie práv a povinností zo zmluvy (s výnimkou fakturácie) je nájomca oprávnený realizovať aj prostredníctvom subjektov vo svojej zriaďovateľskej pôsobnosti, pričom za konanie (aj nekonanie) týchto subjektov zodpovedá nájomca.

Článok 5

Záverečné ustanovenia

1. Vzájomné vzťahy zmluvných strán, pokiaľ nie sú upravené v zmluve, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. *Občiansky zákonník v.z.n.p.* a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR. Pre prípad sporov alebo nezrovnalostí ohľadom záväzkov vyplývajúcich zo zmluvy sa stanovuje nasledovné poradie dôležitosti:

- i. Zmluva,
- ii. Občiansky zákonník a ostatné všeobecne záväzné právne predpisy.

2. Zmluvu možno meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. Návrhy dodatkov sú oprávnené podávať oboje zmluvné strany.

3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že prípadné spory vyplývajúce zo zmluvy budú riešiť dobromyseľne vzájomným rokovaním. Ak sa nedosiahne dohoda v sporných otázkach, spor bude predložený k rozhodnutiu príslušnému všeobecnému súdu podľa zákona č. 160/2015 Z. z. *Civilný sporový poriadok*.

4. Do plynutia lehôt počítaných na dni sa nezaratúva deň rozhodujúcej udalosti. Listiny zasielané medzi zmluvnými stranami prostredníctvom poštového podniku sa považujú za doručené aj v prípade, že sa zásielka vráti odosielateľovi s reláciou poštového podniku „Adresát neznámy“ alebo „Neprevzaté v odbernej lehote“, alebo ak ju adresát odmietol prevziať, a to dňom, keď sa zásielka vrátila odosielajúcej zmluvnej strane. Zmenu sídla alebo korešpondenčnej adresy sa zmluvné strany zaväzujú oznámiť druhej zmluvnej strane do 10 dní, odkedy nastane ich zmena.

5. Zmenu obchodného mena, sídla, DIČ, právnej formy, adresy pre poštový styk, čísla účtu, telefónnych čísiel, e-mailovej adresy a mien kontaktných osôb (vrátane povereného zástupcu nájomcu) nie je potrebné vykonať dodatočne, postačuje jednostranné písomné oznámenie týchto skutočností doručené druhej zmluvnej strane, ktoré bude podpísané oprávnenými zástupcami konajúcej zmluvnej strany. Zmluvné strany sa zaväzujú, že každú zmenu údajov uvedených v predchádzajúcej vete oznámia druhej zmluvnej strane do 10 dní, odkedy ku zmene došlo.

6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. *Občiansky zákonník v.z.n.p.* je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana obdrží pri jej podpise 2 rovnopisy. Vzhľadom na § 1 v spojení s § 34 zákona č. 162/1995 Z.z. sa zmluvné strany dohodli, že nájomca do 10 dní od účinnosti zmluvy podá na miestne príslušný orgán správy katastra návrh na záznam nájomného práva vyplývajúceho zo zmluvy do katastra nehnuteľností, pričom znáša aj poplatkovú povinnosť za tento úkon.

7. Zmluvné strany potvrdzujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia, nakoľko je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle zbavenej akýchkoľvek omylov, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za zjavne nevýhodných podmienok.

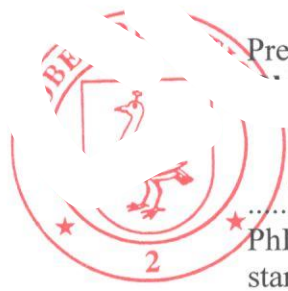
8. Nájom pozemkov za podmienok dohodnutých v zmluve, ako aj návrh nájomnej zmluvy, bol schválený Obecným zastupiteľstvom Obce Dechtice:

- uznesením č. 69/2024 zo dňa 19.06.2024 ako prípad hodný osobitného zreteľa zdôvodnený v súlade s článkom 6 ods. 7 písm. g) Zásad – jedná sa o „*pozemok na účel budovania verejnoprospešných stavieb, napr. prístupových komunikácií, parkovísk, chodníkov, zelených plôch, ihrísk a pod., ktoré budú využívané verejnosťou*“ a v súlade s článkom 6 ods. 7 písm. m) Zásad – jedná sa o majetok, „*ktorým sa dosiahne prínos pre rozvoj obce, obyvateľov, športovú a sociálnu oblasť, ktorý je v súlade so strategickými dokumentami obce.*“

V Dachbuzoch, dňa 1. 9. 2024

V TRNAVE, dňa 1. 10. 2024

Prenajíť
.....
chu



.....
PhDr. Karol Zachar
starosta obce

Nájomca
~~Trnavský samosprávny úrad~~ **SAMO**

.....
Mgr. Jozef Viskupič
predseda

