Nájomná zmluva
uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi týmito zmluvnými stranami:

1. **Prenajímateľ**

Názov:	**Obec Ovčiarsko**
Sídlo:	Ovčiarsko č. 16, 010 04 Žilina 4
IČO:	00648965
DIČ:	2020689374
V zastúpení:	Darina Ninisová, starostka obce
Číslo účtu (IBAN):	SK24 5600 0000 0003 0248 3001

(ďalej spolu
len „**prenajímateľ**")

2. **Nájomca:**

titul, meno a priezvisko:	**Ing. Andrej Filip**
nar.:	22.10.1978
trvale bytom:	Pittsburgská 1627/1, 01008 Žilina
titul meno a priezvisko:	**Ing. Lukáš Beliš**
nar.:	09.07.1980
trvale bytom:	013 13 Konská 83
meno a priezvisko:	**Ing. Jana Belišová**
nar.:	17.01.1983
trvale bytom:	013 13 Konská 83

(ďalej spolu
len „**nájomca**")

Preambula

Táto zmluva sa uzatvára v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. b) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Čl. I
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností - pozemkov registra „C" zapísaných na LV 293 vedenom Okresným úradom, katastrálnym odborom pre k.ú. Ovčiarsko, Obec Ovčiarsko, okres Žilina:
   a. parcelné číslo 577/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2633 m²,
   b. parcelné číslo 577/4, ostatné plochy o výmere 366 m²,
   c. parcelné číslo 605/1, ostatné plochy o výmere 407 m²,
   d. parcelné číslo 605/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1335 m².

   (ďalej spolu len „Predmet nájmu").
2. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi Predmet nájmu do užívania a to za účelom a v rozsahu nevyhnutnom na vybudovanie stavby „Obytná zóna Slnečná stráň Ovčiarsko, SO 01 Prístupová komunikácia k obytnej zóne Slnečná stráň Ovčiarsko", ktorá bola povolená Stavebným povolením číslo 14173-1/2013-32073/2013/OD/Mo-SP

zo dňa 28.08.2013, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 04.10.2013 a v súlade s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní vypracovanou spracovateľom - spoločnosťou PROFIM, s.r.o., Ing. Pavol Matys, Závodská cesta 4, 010 01 Žilina ako aj na vybudovanie stavby „Obytná zóna Slnečná stráň Ovčiarsko, SO 02 Komunikácia a spevnené plochy", ktorá bola povolená Stavebným povolením číslo 14173/2013-32073/2013/OD/Mo-SP zo dňa 28.08.2013, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 04.10.2013 a v súlade s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní vypracovanou spracovateľom - spoločnosťou PROFIM, s.r.o., Ing. Pavol Matys, Závodská cesta 4, 010 01 Žilina.

Čl. II
Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu do užívania nájomcovi na dobu určitú do 31.12.2018 s tým, že doba nájmu neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci v súlade s ustanovením § 9 ods. 9 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka.

Čl. III
Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Pokiaľ sa prenajímateľ s nájomcom písomne nedohodli alebo nedohodnú inak, nájomca je povinný odplatne za sumu 1 EUR previesť prenajímateľovi vlastnícke právo k rozostavanej alebo skolaudovanej stavbe „Obytná zóna Slnečná stráň Ovčiarsko, SO 01 Prístupová komunikácia k obytnej zóne Slnečná stráň Ovčiarsko" postavenej na predmete nájmu a to najneskôr do 3 mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia alebo najneskôr do 31.12.2018, v prípade, že stavba nebude skolaudovaná. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností sa toto ustanovenie považuje za zmluvu o budúcej kúpnej zmluve v zmysle ustanovenia § 50a Občianskeho zákonníka.

Čl. IV
Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za prenájom predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi mesačné nájomné vo výške výške 100 € (slovom jednosto eur).
2. Nájomné je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi a to v hotovosti alebo prevodom na číslo účtu prenajímateľa uvedené v záhlaví tejto zmluvy v lehote najneskôr do posledného dňa v mesiaci za príslušný kalendárny mesiac.
3. Ak nájomca o viac ako 10 dní mešká s platením nájomného, považuje sa to za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah odstúpením v zmysle Čl. V. ods. 1, písm. c) tejto zmluvy.

Čl. V
Ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah zanikne:
   1.1. Vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán;
   1.2. Uplynutím doby, na ktorú bol nájom dojednaný;
   1.3. Odstúpením od zmluvy z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu. Závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v tejto zmluve výslovne označené ako závažné. Nájomný vzťah v tomto prípade končí dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bolo odstúpenie doručené druhej zmluvnej strane.
   1.4. Odstúpením od zmluvy, ak to umožňuje zákon;

Čl. VI
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť všetku nevyhnutnú súčinnosť pre zabezpečenie prevodu práv a povinností zo stavebného povolenia na nájomcu za účelom možnosti realizácie stavby „Obytná zóna Slnečná stráň Ovčiarsko, SO 01 Prístupová komunikácia k obytnej zóne Slnečná stráň Ovčiarsko".
3. Nájomca bude užívať predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, bude dodržiavať všeobecne platné predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca smie užívať predmet nájmu výlučne na účely, uvedené v Čl. I. ods. 2 tejto zmluvy.
4. Akékoľvek stavby alebo stavebné úpravy na Predmete nájmu, s výnimkou stavby uvedenej v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy, môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom štatutárneho zástupcu prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje pri realizácii účelu nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy platné na území Slovenskej republiky a účel realizovať na základe platného príslušného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na jeho vykonanie. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah odstúpením v zmysle Čl. V ods. 1 písm. c) tejto zmluvy. V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou nepovolenou činnosťou vykonávanou na predmete nájmu zo strany nájomcu vzniknú prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod.) alebo škoda, nájomca sa zaväzuje tieto záväzky a škodu uhradiť v plnom rozsahu.
6. Nájomca je oprávnený zmeniť druh prenajatého pozemku v súlade s osobitnými predpismi, ktoré upravujú zmeny druhu pozemku alebo inú zmenu pozemku, len s predchádzajúcim písomným súhlasom štatutárneho zástupcu prenajímateľa, vydanom na základe písomnej žiadosti nájomcu.
7. Nájomca sa zaväzuje, že všetku údržbu, opravy ako aj čistotu na predmete nájmu zabezpečí na vlastné náklady.
8. Nájomca je pri využívaní predmetu nájmu povinný dodržiavať právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu prírody, krajiny a životného prostredia.
9. Nájomca je oprávnený prenajatý pozemok dať do podnájmu inému len s predchádzajúcim písomným súhlasom štatutárneho zástupcu prenajímateľa, vydanom na základe písomnej žiadosti nájomcu.
10. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody, vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou, živelnou udalosťou pokiaľ toto nebolo zapríčinené prenajímateľom alebo jeho zamestnancami, príp. inými osobami, ktoré prenajímateľ použil. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť a sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá akýkoľvek nárok na náklady, ktoré vynaložil v súvislosti s realizáciou účelu nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
12. Prípadný odvoz odpadu z Predmetu nájmu si nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Zhromažďovanie a uskladňovanie odpadu na predmete nájmu je neprípustné.
13. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi alebo ním povereným osobám vstup na Predmet nájmu za účelom vykonania kontroly dodržiavania účelu nájmu podľa tejto zmluvy.
14. Nájomca je povinný na vlastné náklady:
    a. najneskôr do 31.12.2017 na predmete nájmu vybudovať v súlade so Stavebným povolením číslo 14173-1/2013-32073/2013/OD/Mo-SP zo dňa 28.08.2013, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 04.10.2013 a v súlade s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní vypracovanou spracovateľom - spoločnosťou PROFIM, s.r.o., Ing. Pavol Matys, Závodská cesta 4, 010 01 Žilina zjazdnú komunikáciu s nasledovnými požiadavkami:
        i. vymedzenie komunikácie presne určenými majetkovými hranicami,
        ii. normové parametre sklonov,

iii. zabezpečenie prechodu po komunikácii pre vlastníkov pozemkov, za dodržania podmienok určených v stavebnom povolení,
iv. povrchová úprava: spevnená štrková na prejazd osobným automobilom.

b. najneskôr do 31.08.2018 odvodňovacie žľaby, lemovanie cesty
c. najneskôr do 31.12.2018 podať žiadosť o kolaudačné konanie na stavbu „Obytná zóna Slnečná stráň Ovčiarsko, SO 01 Prístupová komunikácia k obytnej zóne Slnečná stráň Ovčiarsko."

15. V prípade omeškania nájomcu so žiadosťou o kolaudáciou podľa písm. c) predchádzajúceho odseku tohto článku zmluvy je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % denne z ceny nedokončenej stavby „Obytná zóna Slnečná stráň Ovčiarsko, SO 01 Prístupová komunikácia k obytnej zóne Slnečná stráň Ovčiarsko."
16. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia účelu nájmu podľa tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť a zároveň od nájomcu požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške trojročného nájomného podľa čl. IV. ods. 1 tejto zmluvy a upustenie od takéhoto konania.

Čl. VII
Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Táto zmluva je uzavretá slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, bola pred podpisom prečítaná a na znak súhlasu zmluvnými stranami podpísaná.
3. Akékoľvek zmeny obsahu zmluvy, môžu byť vykonané iba formou písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 5 exemplároch, z toho 3 obdrží nájomca a 2 prenajímateľ.

Ovčiarsko, dňa 3.11.2017

Žilina, dňa 3.11.2017

Za prenajímateľa:

OBEC OVČIARSKO
Ovčiarsko č.16
010 04 ŽILINA 4
IČO:00648965, DIČ: 2020689374

Obec Ovčiarsko
Darina Ninisová

Za nájomcu:

Ing. Andrej Filip

Ing. Lukáš Beliš

Ing. Jana Belišová