



Mesto Prešov

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. 23/2016

uzatvorená podľa ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka  
v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

Strana  
1

medzi týmito zmluvnými stranami

Názov: **Mesto Prešov**

Sídlo: Mestský úrad v Prešove, Hlavná 73, 080 01 Prešov

Zastúpený : Ing. Andrea Turčanová, primátorka mesta

Bankové spojenie : ČSOB, a. s., pobočka Prešov

Číslo účtu IBAN : SK12 7500 0000 0040 0854 9274

IČO : 327 646

DIČ : 2021225679

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Obchodné meno: **Ing. Viliam Čech**

Sídlo (Miesto podnikania): K Surdoku 9, 080 01 Prešov

Zastúpený: Ing. Viliam Čech

Bankové spojenie : Sberbank Slovensko, a.s.

Číslo účtu : 4340071209/3100

IČO : 34347470

IČ DPH : SK 1020745781

zapísaný : v živnostenskom registri Okresný úrad Prešov, číslo živn. registra : 707-12275

(ďalej len "nájomca").;

### Článok I.

#### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. 6492, katastrálne územie Prešov, lokalita Bajkalská ulica, a to ako pozemky registra "C" :

- pozemku parc. č. KNC 9310/297- ostatné plochy o celkovej výmere 37 922 m<sup>2</sup>,
- pozemku parc. č. KNC 9310/643 – ostatné plochy o celkovej výmere 1 614 m<sup>2</sup>,

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania nasledovné nehnuteľnosti:

- časť pozemku parc. č. KNC 9310/297- ostatné plochy o výmere cca 5 000 m<sup>2</sup>,
- pozemok parc. č. KNC 9310/643 – ostatné plochy o celkovej výmere 1 614 m<sup>2</sup>,

spolu o celkovej výmere cca 6 614 m<sup>2</sup>, LV č. 6492, katastrálne územie Prešov, lokalita Ul. Bajkalská (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „prenajaté nehnuteľnosti“), podľa grafickej špecifikácie tvoriacej prílohu č. 1 k tejto zmluve.



Mesto Prešov

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. 23/2016

uzatvorená podľa ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka  
v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

Strana  
2

3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za odplatu predmet nájmu špecifikovaný v bode 2 tohto článku, aby ho nájomca počas dojednanej doby nájmu užíval, a to výlučne za účelom výstavby bytových domov s celkovým počtom cca 60 bytových jednotiek bežného štandardu a prislúchajúcou technickou vybavenosťou podľa požiadaviek zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania, oboch v znení neskorších predpisov, ktoré má nájomca zámer realizovať na prenajatých nehnuteľnostiach vo vlastnom mene, na svoje náklady a nebezpečenstvo podľa architektonickej štúdie ktorá bude odsúhlasená kompetentným odborným útvarom prenajímateľa (ďalej len „Stavba“) a v zmysle platného územného rozhodnutia a stavebného povolenia na Stavbu.
4. Nájomca sa podpisom tejto zmluvy zaväzuje ukončiť Stavbu, t. j. realizovať výstavbu bytových domov v zmysle bodu 3 tohto článku vrátane ich kolaudácie a zápisu do katastra nehnuteľností najneskôr do konca doby nájmu dohodnutej v článku II., bodu 1 tejto zmluvy.

### Článok II.

#### Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma pozemky tvoriace predmet nájmu nájomcovi na dobu určitú – **4 roky**. Táto zmluva zakladá nájomcovi tzv. iné právo k pozemku (k predmetu nájmu) v zmysle ustanovenia § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku – Stavebného zákona (ďalej len „stavebný zákon“) za účelom zriadenia Stavby v zmysle ustanovení článku I., bodu 3 a 4 tejto zmluvy.
2. Pred uplynutím doby nájmu dojednanej podľa bodu 1 tohto článku môžu zmluvné strany túto zmluvu ukončiť aj:
  - a) obojstranne - dohodou,
  - b) jednostranne – odstúpením od zmluvy prenajímateľom, a to v prípade, ak nájomca aj napriek predchádzajúcej písomnej výzve prenajímateľa opakovane porušuje povinnosti podľa tejto zmluvy, neužíva predmet nájmu na účel nájmu dohodnutý zmluvnými stranami alebo užíva predmet nájmu na iný účel, ako je účel nájmu dohodnutý zmluvnými stranami, t. j. v rozpore s účelom uvedeným v článku I, bode 3 tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom nasledujúcim po dni doručenia písomného odstúpenia nájomcovi. V prípade odstúpenia od zmluvy má prenajímateľ nárok na doplatok nájomného za dobu trvania nájmu vo výške a za podmienok stanovených v bode 5 tohto článku.

Zmluvné strany sa zaväzujú vyvinúť maximálne úsilie za účelom majetkovoprávneho vysporiadania (prednostne formou kúpy) vlastníckych vzťahov k pozemkom tvoriacich predmet nájmu a k Stavbe na nich umiestnenej do dňa skončenia doby nájmu dojednanej podľa bodu 1 tohto článku. V prípade, že by sa prenajímateľ rozhodol pre formu majetkovoprávneho vysporiadania formou predaja pozemkov, bude tento predaj realizovaný v zmysle ustanovenia § 9a ods. 8 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí ako predaj pozemku zastavaného



Mesto Prešov

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. 23/2016

uzatvorená podľa ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka  
v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

Strana  
3

stavbou vrátane príľahlej plochy vlastníkovi stavby, a to za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej znaleckým posudkom, ak Mestské zastupiteľstvo mesta Prešov ako orgán prenajímateľa neurčí inak.

**3. Zriadenie vecného bremena.** Zmluvné strany sa dohodli, že za splnenia nasledovných podmienok:

- a) ku dňu skončenia doby nájmu bude na predmete nájmu vybudovaná a ukončená Stavba v zmysle článku I., bodu 3 a 4 tejto zmluvy,
- b) ku dňu skončenia doby nájmu nebude realizovaná, resp. účinná žiadna iná forma majetkovoprávneho vysporiadania medzi nájomcom ako vlastníkom Stavby a prenajímateľom ako vlastníkom pozemku,

zriaďuje sa dňom nasledujúcim po dni skončenia doby nájmu v zmysle bodu 1 tohto článku na pozemkoch zapísaných na LV č. 6492, katastrálne územie Prešov:

- parc. č. KNC 9310/297- ostatné plochy o celkovej výmere 37 922 m<sup>2</sup>,
- parc. č. KNC 9310/643 – ostatné plochy o celkovej výmere 1 614 m<sup>2</sup> (ďalej len „slúžiace pozemky“),

vecné bremeno zodpovedajúce právu stavby v prospech nájomcu a vlastníka Stavby ako oprávneného z vecného bremena, pričom povinným z vecného bremena je prenajímateľ ako vlastník slúžiacich pozemkov. Vecné bremeno sa zriaďuje „in rem“ a jeho obsahom je povinnosť povinného z vecného bremena trpieť umiestnenie Stavby vo vlastníctve oprávneného z vecného bremena na slúžiacich pozemkoch, vrátane súvisiacich oprávnení (vstup a vjazd na slúžiace pozemky) a iných obmedzení nevyhnutných k riadnemu užívaniu Stavby. Vecné bremeno sa zriaďuje na dobu neurčitú a zmluvné strany ho môžu zrušiť písomnou dohodou, ak nedôjde k jeho zániku v zmysle ustanovenia § 151p, príp. v spojitosti s ustanovením § 584 Občianskeho zákonníka. Zmluvné strany sa dohodli, že vecné bremeno je odplatné, pričom odplatu si dohodli ako opakovanú platbu vo výške nájomného, za aké sa v čase vzniku vecného bremena na tom mieste a na obdobný účel budú obvykle prenechávať do nájmu nehnuteľností rovnaké alebo porovnateľné so slúžiacimi pozemkami. Zmluvné strany sa dohodli, že vecné bremeno zriadené týmto ustanovením zmluvy vznikne a nadobudne účinnosť po kumulatívnom splnení odkladacích podmienok stanovených v tomto ustanovení a vzhľadom na to, že je zriadené „in rem“, právne účinky voči tretím osobám nadobudne dňom jeho zápisu do príslušného katastra nehnuteľností. Zmluvné strany sa zaväzujú podať vo vzájomnej súčinnosti návrh na zápis tohto vecného bremena do katastra nehnuteľností najneskôr do 10 dní od jeho vzniku, pričom všetky náklady s tým spojené bude znášať nájomca.

Zmluvné strany sa dohodli, že toto ustanovenie má charakter zmluvy o zriadení vecného bremena s odkladacími podmienkami a bude tzv. iným právom oprávneného z vecného bremena k pozemku (k slúžiacim pozemkom) v zmysle ustanovenia § 139 ods. 1 písm. b) stavebného zákona.



Mesto Prešov

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. 23/2016

uzatvorená podľa ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka  
v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

Strana  
4

Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že v prípade, že z akéhokoľvek dôvodu nebude možné realizovať zápis vecného bremena zriadeného v zmysle tohto ustanovenia zmluvy do katastra nehnuteľností, uzavrujú bez zbytočného odkladu zmluvu o zriadení vecného bremena s obsahom zodpovedajúcim obsahu tohto ustanovenia. Zmluvné strany sú zároveň uzrozumené s tým, že tento splnenia tohto záväzku je možné domáhať sa na súde v zmysle ustanovenia § 50a ods. 2 Občianskeho zákonníka.

**4. Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena.** Zmluvné strany sa dohodli, že po splnení nasledovných podmienok:

- a) ku dňu skončenia doby nájmu nebude na predmete nájmu vybudovaná a ukončená Stavba v zmysle článku I., bodu 3 a 4 tejto zmluvy, ale bude vybudovaná aspoň časť Stavby,
- b) ku dňu skončenia doby nájmu nebude realizovaná a účinná žiadna iná forma majetkovoprávneho vysporiadania medzi nájomcom ako vlastníkom časti Stavby, resp. stavebníkom, a prenajímateľom ako vlastníkom pozemku,

sa zaväzujú najneskôr v lehote do 15 dní od skončenia doby nájmu uzavrieť zmluvu o zriadení vecného bremena zodpovedajúceho právu stavby v prospech nájomcu ako oprávneného z vecného bremena, pričom povinným z vecného bremena bude prenajímateľ, a to k tej časti pozemkov parc. č. KNC 9310/297 a parc. č. KNC 9310/643, k. ú. Prešov, ktoré budú pozemkami v tom čase reálne zastavanými a príslušími k vybudovanej časti Stavby (ďalej len „budúce slúžiace pozemky“) za podmienok stanovených v tomto ustanovení (ďalej len „budúce vecné bremeno“). Obsahom budúceho vecného bremena bude povinnosť povinného z vecného bremena trpieť umiestnenie časti Stavby vo vlastníctve oprávneného z vecného bremena na budúcich slúžiacich pozemkoch, ktoré budú bližšie špecifikované v samotnej zmluve o zriadení vecného bremena, vrátane súvisiacich oprávnení (vstup a vjazd na budúce slúžiace pozemky) a iných obmedzení nevyhnutných k riadnemu užívaniu časti Stavby. Budúce vecné bremeno bude zriadené „in rem“ a právne účinky voči tretím osobám nadobudne dňom jeho zápisu do príslušného katastra nehnuteľností. Budúce vecné bremeno sa zriadi na dobu neurčitú a zmluvné strany ho môžu zrušiť písomnou dohodou, ak nedôjde k jeho zániku v zmysle ustanovenia § 151p, príp. v spojitosti s ustanovením § 584 Občianskeho zákonníka. Budúce vecné bremeno bude odplatné, pričom zmluvné strany sa zaväzujú dohodnúť si odplatu ako opakovanú platbu vo výške nájomného, za aké sa v čase vzniku budúceho vecného bremena na tom mieste a na obdobný účel budú obvykle prenechávať do nájmu nehnuteľnosti rovnaké alebo porovnateľné s budúcimi slúžiacimi pozemkami. Náklady spojené so zriadením budúceho vecného bremena bude znášať nájomca, ďalšie podmienky podania návrhu na zápis budúceho vecného bremena do katastra nehnuteľností si zmluvné strany dohodnú v samotnej zmluve o zriadení vecného bremena.

V prípade, že z nejakého dôvodu nebude možné zapísať budúce vecné bremeno do katastra nehnuteľností, zmluvné strany sa dohodli, že takto zriadené budúce vecné bremeno bude mať povahu záväzkového vzťahu s obsahom zodpovedajúcim obsahu tohto ustanovenia.





Mesto Prešov

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. 23/2016

uzatvorená podľa ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka  
v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

Strana  
5

Zmluvné strany sa dohodli, že toto ustanovenie, vzhľadom na nemožnosť presnej špecifikácie budúcich slúžiacich pozemkov v čase podpisu tejto zmluvy, má charakter zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena s poukazom na ustanovenie § 50a Občianskeho zákonníka a bude tzv. iným právom oprávneného z vecného bremena k pozemku (k budúcim slúžiacim pozemkom) v zmysle ustanovenia § 139 ods. 1 písm. b) stavebného zákona.

5. Ak ku dňu skončenia doby nájmu nebude na predmete nájmu vybudovaná a ukončená Stavba v zmysle článku I., bodu 3 a 4 tejto zmluvy, ani nebude vybudovaná aspoň časť Stavby, nájomný vzťah skončí riadne uplynutím doby nájmu v zmysle bodu 1 tohto článku a nájomca sa vzhľadom na nenaplnenie účelu nájmu a účelu tejto zmluvy zaväzuje uhradiť prenajímateľovi doplatok nájomného za dobu trvania nájmu vo výške rozdielu medzi nájomným plateným nájomcom v zmysle článku III. tejto zmluvy a nájomným, za aké sa v čase skončenia nájmu na tom mieste a na obdobný účel budú obvykle prenechávať do nájmu nehnuteľnosti rovnaké alebo porovnateľné s predmetom nájmu, a to na základe písomnej výzvy prenajímateľa s vyčíslením predmetnej sumy so splatnosťou do 30 dní od jej doručenia. Prenajímateľ je povinný výšku nájomného, za aké sa v čase skončenia nájmu na tom mieste a na obdobný účel budú obvykle prenechávať do nájmu nehnuteľnosti rovnaké alebo porovnateľné s predmetom nájmu, z ktorej bude vychádzať pri vyčíslení sumy doplatku nájomného, preukázať prieskumom trhu, odborným stanovením všeobecnej hodnoty výšky nájomného alebo znaleckým posudkom.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že vecné bremená zriadené ustanoveniami tejto zmluvy a/alebo na základe ustanovení tejto zmluvy konzumujú vecné bremená vzniknuté v zmysle ustanovenia § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov k pozemkom zastavaným alebo príslušími Stavbou alebo časťou Stavby, a to za predpokladu, že tieto zo zákona vzniknú.
7. V prípadoch stanovených v bodoch 4 a 5 tohto článku sa nájomca v prípade, že o to prenajímateľ písomne požiada, zaväzuje previesť na prenajímateľa práva a povinnosti stavebníka vyplývajúce zo stavebného povolenia k Stavbe/časťi Stavby, čím sa prenajímateľ stane jeho právnym nástupcom v zmysle ustanovenia § 70 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebného zákona). Konkrétne podmienky, vrátane prípadného zrušenia zriadeného budúceho vecného bremena, budú medzi zmluvnými stranami dohodnuté samostatnou zmluvou o prevode práv a povinností vyplývajúcich zo stavebného povolenia.

### Článok III. Nájomné

1. Nájomca sa zaväzuje po dobu platnosti a účinnosti tejto zmluvy platiť na účet prenajímateľa uvedený v hlavičke tejto zmluvy pravidelne ročné nájomné vo výške 6 614,- EUR (slovom: šesťtisícšesťstoštrnásť eur).
2. Nájomné je splatné na účet prenajímateľa na príslušný kalendárny rok vopred, a to najneskôr do 15. januára príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa platí nájomné.



Mesto Prešov

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. 23/2016

uzatvorená podľa ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka  
v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

Strana  
6

3. Alikvotnú čiastku nájomného za rok 2016 sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi do 10 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
4. Pri nedodržaní termínu splatnosti nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania podľa platnej právnej úpravy Občianskeho zákonníka a jeho vykonávacích predpisov.
5. Za deň zaplatenia nájomného sa považuje deň pripísania peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v hlavičke tejto zmluvy.

### Článok IV.

#### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje, že pozemky tvoriace predmet nájmu bude udržiavať so starostlivosťou dobrého hospodára (t. j. starostlivosť o čistotu a poriadok) a užívať ho primerane jeho určeniu, zodpovedajúc účelu nájmu uvedenému v článku I., bode 3 tejto zmluvy. Na prenajatej časti pozemku budú nájomcom postavená Stavba tak, ako je špecifikovaná v článku I., bode 3 tejto zmluvy, v súlade s príslušnými stavebnými povoleniami a nebude na ňom postavená žiadna iná stavba alebo vykonaná stavebná úprava bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať kedykoľvek prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva nehnuteľnosť riadnym spôsobom, za účelom a podmienok stanovených v tejto zmluve.
3. Nájomca sa zaväzuje starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda. Berie na vedomie, že nie je oprávnený využívať predmet nájmu na iný účel ako mu bol prenajatý a že v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od zmluvy jednostranne odstúpiť v zmysle článku II., bodu 2 písm. b) tejto zmluvy v spojitosti s článkom II, bodom 5 tejto zmluvy. Nárok na náhradu škody vzniknutej prenajímateľovi v súvislosti s dôvodmi odstúpenia od zmluvy týmto nie je dotknutý.
4. Prenajímateľ umožní nájomcovi bezpečný prístup k predmetu nájmu, za účelom realizácie účelu tejto zmluvy.

### Článok V.

#### Ostatné dojednania

1. Táto zmluva bola schválená uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Prešov č. 316/2016 zo dňa 14.03.2016.
2. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom oboch zmluvných strán. Nájomca berie na vedomie, že akékoľvek zmeny v tejto zmluve podliehajú na strane prenajímateľa predchádzajúcemu súhlasu jeho orgánu – Mestského zastupiteľstva mesta Prešov.



Mesto Prešov

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. 23/2016

uzatvorená podľa ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka  
v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

Strana  
7

3. Vzťahy touto zmluvou vyslovene neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
4. V prípade, že zmluvná strana, ktorej je písomnosť druhej zmluvnej strany adresovaná jej prijatie odmietne alebo iným spôsobom jej prijatiu zabráni (neodoberie v odbernej lehote) a zásielka sa vráti ako nedoručiteľná, považuje sa na účely tejto zmluvy za preukázateľné doručenie písomnosti aj tretí deň, ktorý uplynie od dátumu odmietnutia zásielky alebo odo dňa uloženia takejto písomnosti na pošte podľa poslednej známej adresy takejto zmluvnej strany.
5. Prenajímateľ a nájomca zhodne prehlasujú, že sa s obsahom tejto zmluvy oboznámili, že s ním súhlasia, že táto zmluva bola uzavretá podľa ich vážnej a slobodnej vôle, zrozumiteľne, určite a vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú ich štatutárni zástupcovia svojimi vlastnoručnými podpismi.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle budúceho kupujúceho.
7. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, 2 rovnopisy sú určené pre potreby prenajímateľa a 2 rovnopisy pre potreby nájomcu.

4. NOV 2016

V Prešove dňa .....

Za prenajímateľa  
Ing. Andrea Turčanová  
primátorka mesta



**Ing. Viliam ČECH**  
K Surdoku 9, 080 01 PREŠOV  
IČO: 34347470 IČ DPH: SK1020745781  
tel./fax: 051/7710 088

Za nájomcu  
Ing. Viliam Čech