

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov  
(ďalej len „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

**Prenajímateľ:** **Obec Horný Bar**  
sídlo: Horný Bar 184, 930 33 Horný Bar  
IČO: 00 305 421  
DIČ: 2021130012  
zastúpená: Štefan Bodó, starosta obce  
(ďalej aj ako „Prenajímateľ“ alebo aj „Obec Horný Bar“)

a

**Nájomca:** **Wallines s.r.o.**  
sídlo: Janotova 433/4, 841 04 Bratislava - mestská časť Karlova Ves  
IČO: 52 665 682  
DIČ: 2121125600  
IČ DPH: SK2121125600  
zapísaná: v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, odd.: Sro,  
vločka č.: 141394/B  
štatutárny orgán: Adam Mészáros, konateľ  
(ďalej aj ako „Nájomca“ )

(Prenajímateľ a Nájomca spolu ďalej aj ako „Zmluvné strany“ a jednotlivito „Zmluvná strana“)

## 1. PREAMBULA

- 1.1. **Prenajímateľ** je výlučným vlastníkom pozemku – parcela registra „C“, parc. č.: 803/19, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere: 1484 m<sup>2</sup>, zapísaná na liste vlastníctva č. 760, vedenom Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálny odbor, pre okres: Dunajská Streda, obec: Horný Bar, katastrálne územie: Horný Bar (ďalej len „**Cestná komunikácia**“).
- 1.2. **Nájomca** je výlučným vlastníkom pozemku: parcela registra „C“, parc. č.: 806/3, druh pozemku: orná pôda, vo výmere: 56750 m<sup>2</sup>, zapísaná na liste vlastníctva č. 1474, vedenom Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálny odbor, pre okres: Dunajská Streda, obec: Horný Bar, katastrálne územie: Horný Bar (ďalej len „**Pozemok určený na realizáciu projektu**“).
- 1.3. Nájomca je spoločnosťou, ktorá má záujem realizovať projekt „**Obytný súbor Horný Bar – rodinné domy a infraštruktúra**“ na Pozemku určenom na realizáciu projektu a na pozemkoch parc. č. 803/19, 803/24, 807/2 (reg. E 807/1) – komunikácia, vodovod, kanalizácia, VO, na pozemku parc. č. reg. E 806/1, 803/3-5, 807/2-22kV káblková prípojka, 1 kV vedenie v katastrálnom území Horný Bar (ďalej len „**Projekt**“), na ktorý bolo pod číslom: 616/2022-00003/SOcÚ vydané dňa 31.05.2023 Rozhodnutie o umiestnení stavby, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 06.07.2023 (ďalej len „**Rozhodnutie o umiestnení stavby**“).
- 1.4. Nájomca má záujem na Pozemku určenom na realizáciu projektu vybudovať rodinné dvojpodlažné domy s vlastnými parkovacími miestami. Lokalita Projektu vo vlastníctve Nájomcu susedí s pozemkom Cestná komunikácia (parc. č.: 806/3), ktorá je vo vlastníctve Prenajímateľa. Nájomca má záujem v rámci svojho Projektu :

- a) zrekonštruovať Cestnú komunikáciu, rozšíriť verejný vodovod a vodovodné prípojky, rozšíriť verejnú kanalizáciu a kanalizačné prípojky, vykonať elektroinštalácie k Projektu.
- b) Nájomca sa ako stavebník zaväzuje uskutočniť na Cestnej komunikácii, ktorá je vo vlastníctve Prenajímateľa, rekonštrukciu (úpravu) napojenia na III/1415 a vybudovať komunikácie a chodníky pre obytný súbor. Ide o úpravu existujúcej komunikácie v katastrálnom území obce Horný Bar-Šuľany a pripojenie novovybudovaných komunikácií a chodníkov na jestvujúci stav nadväzujúcej cestnej siete. Stavebným objektom je komunikácia, na ktorej sa uskutočnia stavebné úpravy v rozsahu 46,89 m. Návrh úpravy existujúcej komunikácie bol navrhnutý z dôvodu výmeny betónovej panelovej komunikácie na asfaltovú. Úprava existujúcej komunikácie pozostáva z odstránenia betónových panelov a vybudovanie novej cesty s asfaltovým krytom. Navrhovaná úprava sa nachádza na miestnej komunikácii pri križovatke s označením 4531A11400. Riešený úsek má podľa CDB názov 4531A11400\_4531E47200 (ďalej len „**Stavba**“). Vlastníkom a správcom úseku je Prenajímateľ.
- c) Ďalej sa stavebník zaväzuje uskutočniť výstavbu vodovodnej prípojky, ktorá bude môcť byť súčasťou budúceho verejného vodovodu;
- d) výstavbu kanalizácie, pričom v zmysle Projektu ide o výstavbu dvoch kanalizačných stôk v Obci Horný Bar, ako aj
- e) kanalizačnú prečerpávaciu stanicu s výtlačným potrubím pre navrhovanú obytnú zónu; navrhovaná stoka sa bude napájať na verejnú kanalizáciu;
- f) ďalej sa stavebník zaväzuje zrealizovať VN prípojku, Kiosková TS, NN distribučné rozvody VO a NN prípojky

Závazky identifikované v písmene a) až f) sa pre potreby tejto zmluvy označujú ako „**Infraštruktúra**“.

- 1.5. Nájomca sa zaväzuje po vybudovaní a skolaudovaní Stavby Stavbu odovzdať do vlastníctva Prenajímateľa a vybudovanú **Infraštruktúru** odovzdať subjektom, ktoré ich budú následne prevádzkovať.
- 1.6. Dňa 21.09.2022 sa konalo zasadnutie obecného zastupiteľstva Obce Horný Bar. Zo zasadnutia bola vyhotovená zápisnica z XVII. zasadnutia obecného zastupiteľstva, z ktorej bodu 6. vyplýva, že poslanci Obce Horný Bar jednohlasne súhlasili s rekonštrukciou a úpravou Cestnej komunikácie a uložením inžinierskych sietí. Súčasne poslanci odsúhlasili aj rekonštrukciu verejného vodovodu s tým, že všetky tieto náklady znáša investor.
- 1.7. Prenajímateľ sa zaväzuje na tento účel podľa bodu 1.5. tejto Zmluvy prenechať Cestnú komunikáciu Nájomcovi do užívania a poskytnúť Nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť, ktorú ako vlastník Cestnej komunikácie, ako aj orgán verejnej správy, poskytnúť má a môže, ako aj prevziať vybudovanú a skolaudovanú Stavbu. Infraštruktúra podľa tejto Zmluvy bude odovzdaná subjektom, ktoré ju budú následne aj prevádzkovať.
- 1.8. Nakoľko ide o záujmy, ktoré spolu súvisia a sú pre obidve Zmluvné strany navzájom prospešné a hospodársky výhodné, Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne spolupracovať za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 1.9. Realizácia stavby na Cestnej komunikácii bude realizovaná v súlade s Rozhodnutím o umiestnení stavby, vydaným stavebným povolením, ako aj v súlade so stanoviskami a vyjadreniami dotknutých orgánov štátnej správy, ktoré sa budú na Stavbu podľa tejto Zmluvy vzťahovať.
- 1.10. V prípade, ak dôjde k akýmkoľvek zmenám týkajúcim sa Stavby, či už k zmene podmienok na jej realizáciu, alebo k zmene stanovísk a vyjadrení dotknutých štátnych orgánov, Nájomca sa zaväzuje Stavbu realizovať v súlade s platnými podmienkami pre realizáciu Stavby. Pre vylúčenie

pochybností Nájomca je oprávnený zmeniť / upraviť realizáciu Stavby, pokiaľ tak bude potrebné v súlade s podmienkami určenými pre realizáciu Stavby.

- 1.11. Predmetom tejto Zmluvy je tiež výslovný a neobmedzený súhlas Prenajímateľa s výstavbou Stavby na Cestnej komunikácii a Infraštruktúry pre Obytný súbor Horný Bar – rodinné domy a infraštruktúra. Tento súhlas sa vzťahuje aj na práce, ktorých vykonanie je nevyhnutne potrebné pre výstavbu Stavby a Infraštruktúry na Cestnej komunikácii a na vstup, pohyb a prítomnosť potrebných osôb a techniky v súvislosti s výstavbou Stavby a Infraštruktúry.
- 1.12. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že po vybudovaní Stavby a Infraštruktúry zo strany Nájomcu a zabezpečení jej právoplatnej kolaudácie, Nájomca zabezpečí odovzdanie Stavby Prenajímateľovi.
- 1.13. Nájomca berie výslovne na vedomie, že odovzdanie a prevod vlastníckeho práva k Stavbe sa bude realizovať voči Prenajímateľovi bezodplatne. Vlastníctvo Stavby na Prenajímateľa prechádza dňom jej odovzdania zo strany Nájomcu a prevzatia zo strany Prenajímateľa na základe písomného „Protokolu o odovzdaní a prevzatí Stavby“ podpísaný oboma Zmluvnými stranami, alebo splnomocnenými osobami.
- 1.14. Nájomca sa zaväzuje za rovnakých podmienok uvedených v tejto Zmluve odovzdať aj Infraštruktúru, a to tretím osobám, t. j. subjektom, ktoré ju budú prevádzkovať. Pri odovzdávaní Infraštruktúry zo strany Nájomcu sa Prenajímateľ zaväzuje poskytnúť Nájomcovi možnú a potrebnú súčinnosť.

## 2. PREDMET ZMLUVY A PREDMET NÁJMU

- 1.1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa, že za dojednaných podmienok prenechá predmet nájmu do užívania nájomcovi a tomu zodpovedajúci záväzok nájomcu dôsledne dodržiavať dojednané podmienky a zaplatiť prenajímateľovi nájomné vo výške a spôsobom dojednaným v zmluve (**Predmet zmluvy**).
- 1.2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi po dobu nájmu dohodnutú v Článku 4., v bode 4.1. tejto Zmluvy do užívania Cestnú komunikáciu – pozemok parcela registra „C“, parc. č.: 803/19, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere: 1484 m<sup>2</sup>, zapísaná na liste vlastníctva č. 760, vedenom Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálny odbor, pre okres: Dunajská Streda, obec: Horný Bar, katastrálne územie: Horný Bar, za čo sa Nájomca zaväzuje Prenajímateľovi uhradiť nájomné dojednané v Článku 4., v bode 4.1. tejto Zmluvy (ďalej len „**Predmet nájmu**“).
- 1.3. Nájomca sa na základe tejto Zmluvy ďalej zaväzuje vybudovať a právoplatne skolaudovať Stavbu na Cestnej komunikácii, ktorá je vo vlastníctve Prenajímateľa a v zmysle tejto Zmluvy ju na tento účel Nájomcovi za odplatu prenecháva do užívania. Nájomca sa zaväzuje ďalej vybudovať a právoplatne skolaudovať aj Infraštruktúru tak, ako je špecifikovaná v Článku 1. tejto Zmluvy.

## 3. ÚČEL NÁJMU

- 3.1. Účelom nájmu podľa tejto Zmluvy je využívanie Predmetu nájmu – Cestnej komunikácie na a v súvislosti s realizáciou Projektu, najmä na zabezpečenie prístupu / príjazdu k Pozemku určenému na realizáciu Projektu, ako aj za účelom umiestnenia komunikácie a inžinierskych sietí v zmysle projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie na Projekt.
- 3.2. Touto Zmluvou sa zároveň zriaďuje tzv. iné právo k pozemku v zmysle § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov za účelom zabezpečenia iného práva Nájomcu k Predmetu nájmu, na ktorom má byť Projekt sčasti realizovaný.

- 3.3. Po ukončení Projektu, vybudovaní a skolaudovaní komunikácií vedúcich k Projektu, pristúpia Zmluvné strany k bezplatnému odovzdaniu komunikácie vybudovanej Nájomcom na Predmete nájmu do správy Prenajímateľa.

#### **4. DOBA NÁJMU**

- 4.1. Nájomný vzťah založený touto Zmluvou sa uzatvára na dobu určitú, a to do vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia pre Projekt.

#### **5. NÁJOMNÉ, SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO A SPÔSOB JEHO ÚHRADY**

- 5.1. Výška nájomného za užívanie Cestnej komunikácie ako Predmetu nájmu v zmysle tejto Zmluvy bola Zmluvnými stranami dojednaná ako jednorazová odmena v sume vo výške 3.000 EUR (slovom: tritisíc EUR), a to ako odmena za celú dobu nájmu v zmysle Článku 4., bodu 4.1. tejto Zmluvy (ďalej len „Nájomné“).
- 5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomné v zmysle bodu 5.1. tohto Článku Zmluvy je Nájomca povinný uhradiť bezhotovostným bankovým prevodom na bankový účet Prenajímateľa vedený v VUB banke, IBAN:SK71 0200 0000 0000 1892 8122, a to najneskôr do 15 (slovom: pätnástich) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.

#### **6. POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

- 6.1. Nájomca vyhlasuje, že pred uzatvorením tejto Zmluvy sa oboznámil so stavom Cestnej komunikácie a potvrdzuje, že tento zodpovedá účelu nájmu dohodnutému v tejto Zmluve.
- 6.2. Nájomca je povinný užívať Cestnú komunikáciu na účel, ktorý bol dohodnutý v zmysle tejto Zmluvy Zmluvnými stranami.
- 6.3. Nájomca je oprávnený na Cestnej komunikácii vykonávať terénne a stavebné úpravy v súvislosti s realizáciou Projektu v súlade s podmienkami upravenými touto Zmluvou, ako aj v súlade s ostatnými právnymi predpismi, technickými normami a na ten účel vydanými povoleniami.
- 6.4. Na výrub drevín sa vyžaduje súhlas príslušných orgánov. Zabezpečenie súhlasu je povinný obstaráť v súlade s platnou právnou úpravou nájomca.
- 6.5. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi bezodkladne potrebnú súčinnosť za účelom zriadenia staveniska na Predmete nájmu – Cestnej komunikácii vo forme poskytnutia súhlasu, uzrozumení, vyhlásení a vykonania iných úkonov v prospech Nájomcu vo vzťahu k príslušným orgánom verejnej správy, vrátane príslušného stavebného úradu.

#### **7. UKONČENIE ZMLUVY**

- 7.1. Túto Zmluvu je možné ukončiť nasledovnými spôsobmi:
- a) písomnou dohodou Zmluvných strán, a to dňom, ktorý bude Zmluvnými stranami v písomnej dohode dojednaný ako deň ukončenia Zmluvy,
  - b) písomným odstúpením od Zmluvy ktoroukoľvek Zmluvnou stranou.
- 7.2. Zmluvné strany sú oprávnené odstúpiť od tejto Zmluvy, ak ktorákoľvek Zmluvná strana poruší povinnosti jej uložené touto Zmluvou a tento stav neodstráni ani v dodatočne určenej lehote na

odstránenie tohto stavu, pričom táto lehota na odstránenie stavu je desať (10) kalendárnych dní odo dňa doručenia (písomnej, emailovej ) výzvy na odstránenie tohto stavu. V písomnej výzve na odstránenie stavu, ktorým dochádza k porušeniu povinností, musí druhá Zmluvná strana presne konkretizovať k porušeniu akej zmluvnej povinnosti došlo alebo dochádza zo strany druhej Zmluvnej strany.

- 7.3. Odstúpenie od Zmluvy musí mať písomnú formu s uvedením dôvodu odstúpenia (špecifikovanie porušenia konkrétnej povinnosti) a musí byť preukázateľne doručené druhej Zmluvnej strane písomne alebo elektronicky mailom.
- 7.4. Zmluva z dôvodu odstúpenia od Zmluvy zaniká márnym uplynutím 10.dňa od doručenia odstúpenia od Zmluvy, ktorej súčasťou bola výzva na neodstránenie závadného stavu, identifikácia a popis tých porušení, o ktoré odstupujúci svoje právo na odstúpenie opiera. Ak bola výzva na odstránenie závadného stavu druhej zmluvnej strane doručená pred doručením právneho úkonu o odstúpení od zmluvy, zaniká zmluva márnym uplynutím 10.dňa od doručenia výzvy na odstránenie závadného stavu.

## 8. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 8.1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami a účinnosť svojím zverejnením v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka v platnom znení a zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 8.2. Prenájom Cestnej komunikácie ako predmetu nájmu v zmysle tejto Zmluvy a táto Zmluva boli schválené obecným zastupiteľstvom Obce Horný Bar na zasadnutí dňa 15.04.2024 ako prípad hodný osobitného zreteľa a zámer prenajať predmet nájmu bol zverejnený na úradnej tabuli Obce Horný Bar a na internetovej stránke Obce Horný Bar najmenej 15 dní pred schválením v obecnom zastupiteľstve.
- 8.3. Zmeny a doplnky tejto Zmluvy sa môžu vykonať len datovanými, očíslovanými písomnými dodatkami, schválenými a podpísanými obidvomi Zmluvnými stranami. Vo veciach, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou, sa Zmluvné strany budú riadiť ustanoveniami Obchodného zákonníka v platnom znení.
- 8.4. Táto Zmluva je vyhotovená v 4 (štyroch) exemplároch, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží jeden exemplár.
- 8.5. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto Zmluvy celkom alebo sčasti neplatným alebo nezákonným alebo neuplatniteľným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť a uplatniteľnosť zostávajúcej časti Zmluvy. V takomto prípade, ako aj v prípade neplatnosti alebo nezákonnosti alebo neuplatniteľnosti celej Zmluvy sa Zmluvné strany zaväzujú nahradiť dotknuté ustanovenia novými ustanoveniami, ktoré v čo najväčšej miere zodpovedajú účelu sledovanému dotknutými ustanoveniami.
- 8.6. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky listiny, dokumenty, požiadavky, potvrdenia, oznámenia (ďalej len „**Oznámenia**“) budú medzi Zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými štandardnou poštou, emailom alebo osobne, ak táto Zmluva neustanovuje inak. Oznámenia sa považuje za doručené dňom v ktorom ho adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí deň odo dňa podania zásielky na pošte, ak sa uložená zásielka vrátila späť odosielateľovi. Zmluvné strany sa zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie Oznámenia, najmä všetky zmeny týkajúce sa uzavretia tejto Zmluvy. Ak niektorá Zmluvná strana nesplní túto povinnosť, nebude oprávnená namietat', že neobdržala akékoľvek Oznámenie, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.

8.7. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si túto Zmluvu pred jej podpisom prečítali, že sú bez obmedzenia spôsobilí právoplatne a účinne túto zmluvu podpísať, že bola uzavretá po vzájomnom prerokovaní, podľa ich skutočnej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto Zmluvu podpisujú.

8.8. Prílohu tejto Zmluvy tvorí náčrt predmetu nájmu – Cestnej komunikácie.

V Hornom Bare, dňa 16.04.2024

V Hornom Bare, dňa 16.4.2024


Prenajímateľ:

Nájomca:

  
\_\_\_\_\_  
Obec Horný Bar  
Štefan Bodó, starosta



**Wallines s.r.o.**  
Janotova 433 4 841 04 Bratislava -  
mestská časť Karlova Ves  
IČO: 52 665 682  
IČ DPH: SK2121125600

  
\_\_\_\_\_  
Wallines s.r.o.  
Adam Mészáros, konateľ