

Zmluva o nájme nehnuteľnosti

uzavretá podľa § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „zmluva o nájme nehnuteľnosti“ alebo „Zmluva“)

medzi účastníkmi:

meno a priezvisko:

Michal Karaffa

Trvalý pobyt:

Dátum narodenia:

Bankové spojenie:

IBAN:

tel.:

e-mail:

(ďalej len ako „prenajímateľ“ a to bez ohľadu na použitý gramatický tvar);

a

názov:

Obec Vislanka

Sídlo:

Vislanka č. 28, 065 41 Ľubotín

IČO:

00330256

Zastúpená:

Ing. Michal Struk, starosta obce

Právna forma:

samostatný územný samosprávny a správny celok SR v zmysle zákona č. 369/1990 zákona SNR o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

Bankové spojenie:

Všeobecná úverová banka

IBAN:

SK21 0200 0000 0000 1622 6602

tel.:

0911 437 912

e-mail:

obecvislanka@centrum.sk

ďalej len ako „Obec“, alebo „nájomca“ a to bez ohľadu na použitý gramatický tvar;

Prenajímateľ a Obec spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“, resp. „účastníci zmluvy“, osobitne ako „zmluvná strana“, resp. „účastník zmluvy“.

Preambula

Obec Vislanka je investorom a stavebníkom verejno-prospešnej stavby s názvom: „SO 02 Cyklotrasa Vislanka“ (ďalej len „stavebný objekt“). Obec má vydané Rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby „Cyklotrasa Bajerovce – Vislanka“, na „stavebný objekt“ č.j. Bj – 2022/17-OcÚ/47-SOcÚ/01/FM zo dňa 6.5.2022, právoplatné zo dňa 28.6.2022, ďalej len „územné rozhodnutie“ v príslušnom gramatickom tvare. Obec je stavebníkom líniovej stavby projektovaná v dĺžke 2,3 km v šírkovom usporiadaní 3,0 m, využívajúca časti jestvujúcich poľných ciest.

Účelom Stavby je vybudovanie chodníka pre peších, cyklistov a ďalších účastníkov, tak aby bola zabezpečená bezpečnosť a plynulosť verejnej premávky.

Článok I.

Predmet zmluvy a účel

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemkov v k.ú. Vislanka, obec Vislanka, okres Stará Ľubovňa, vedené ako:

parcela registra	číslo	v časti výmery (m ²)	výmera podľa LV	LV č.	druh pozemku:	vlastník/spoluvlastnícky podiel
KN-E	209/1	240	1410	416	Orná pôda	18. Karaffa Michal r. Karaffa, 065 41, Vislanka, č. 71 Podiel: 787/1680

KN-E	210/9	24	262	416	Orná pôda	18. Karaffa Michal r. Karaffa, 065 41, Vislanka, č. 71 Podiel: 787/1680
KN-E	210/110	361	408	416	Orná pôda	18. Karaffa Michal r. Karaffa, 065 41, Vislanka, č. 71 Podiel: 787/1680
KN-E	211	49	564	416	Orná pôda	18. Karaffa Michal r. Karaffa, 065 41, Vislanka, č. 71 Podiel: 787/1680

ďalej len „**predmet nájmu**“.

2. *Prenajímateľ* touto Zmluvou prenajíma *Obci* vo verejnom záujme nehnuteľnosti identifikované v článku I ods.1 a *Obec* berie od *Prenajímateľa* do nájmu nehnuteľnosti identifikované v článku I ods. 1 za účelom realizácie výstavby, prevádzky a údržby *stavebného objektu*. Výstavba *stavebného objektu* bude realizovaná *Obcou* v rozsahu projektovej dokumentácie. *Prenajímateľ* súhlasí s výstavbou *stavebného objektu* v rozsahu uvedenom v projektovej dokumentácii a *územnom rozhodnutí*.
3. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť (nájomné) podľa podmienok Zmluvy vo výške a spôsobom dohodnutým v Čl. II. bod 1 Zmluvy.
4. *Prenajímateľ* odovzdáva predmet nájmu *Obci* v stave ako „stojí a leží“. *Prenajímateľ* nemá vedomosť o tom, aby sa na pozemku nachádzali inžinierske siete.
5. Nájomca prehlasuje, že mu je stav Predmetu nájmu dobre známy a prenajíma si ho v takom stave, v akom sa ku dňu uzatvorenia Zmluvy nachádza.
6. Výstavba *stavebného objektu* bude realizovaná *Obcou* z nenávratných finančných a vlastných prostriedkov v rozsahu projektovej dokumentácie schválenej príslušným povoľujúcim orgánom.
7. V súlade s účelom a obsahom tejto Zmluvy *Prenajímateľ* súhlasí s vykonaním inžinierskej činnosti smerujúcej k vydaniu *stavebného povolenia*, realizáciou *stavebného objektu*, *kolaudačného rozhodnutia* na pozemkoch podľa článku I ods. 1 a zároveň uvádza, že k projektovému riešeniu *stavebného objektu* nemá námietky.
8. *Prenajímateľ* podpisom Zmluvy súhlasí so vstupom, *stavebnými prácami* na Predmete nájmu, ako aj s vykonaním opatrení súvisiacich so *stavebnými prácami* na Predmete nájmu, vrátane všetkých úkonov a činností, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom realizácie Stavby.
9. Zmluva je pre Nájomcu zároveň aj podkladom preukazujúcim tzv. iné právo k Predmetu nájmu v zmysle § 58 ods. 2 a § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a *stavebnom poriadku* (*stavebný zákon*) v znení neskorších predpisov.
10. Touto Zmluvou *Prenajímateľ* udeľuje *Obci* svoj výslovný a neodvolateľný súhlas na vykonávanie nevyhnutných administratívnych zmien na nehnuteľnosti/iach vo vlastníctve podľa článku I ods. 1 tejto Zmluvy, smerujúcich k naplneniu účelu Zmluvy, ale najmä na účely geometrického zamerania predmetu nájmu a jeho zápisu do katastra nehnuteľnosti, zmeny kultúry nehnuteľnosti, konania o ochrane a výrube drevín podľa príslušného zákona.

Článok II. Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že Nájomca je povinný za užívanie Predmetu nájmu v zmysle Zmluvy

uhradiť Prenajímateľom nájomné vo výške 31,57€ za celý Predmet nájmu (ďalej len „nájomné“).

2. Nájomné je v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov oslobodené od DPH.
3. Nájomca je povinný uhradiť nájomné bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy do tridsiatich (30) kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky pripísané na bankový účet Prenajímateľa.
4. Výška ročného nájomného je v súlade s prijatým Uznesením Obecného zastupiteľstva č. 28/2023 zo zasadnutia obecného zastupiteľstva vo Vislanke zo dňa 1. júna 2023, sumu 0,10€/m²/rok/predmet nájmu, (slovom: desať centov), čo predstavuje nájom spolu vo výške 31,57€/rok.
5. Prvé nájomné je splatné v lehote nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bolo vydané právoplatné kolaudačné rozhodnutie o užívaní stavby vydané príslušným povoľujúcim orgánom alebo najneskôr dvadsaťštyri (24) mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia stavebného objektu. Začiatok prvej splátky nájomného za predmet nájmu nastane naplnením jednej z podmienok prvej vety.
6. Ročné nájomné uhrádza *Obec* najneskôr do 31.03. za príslušný kalendárny rok, a to bezhotovostne bankovým prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
7. Výšku nájomného je možné upraviť len na základe dohody oboch zmluvných strán a to jedine formou písomného dodatku k tejto Zmluve, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany.
8. V prípade omeškania sa s platbou nájomného má prenajímateľ právo uplatniť si u nájomcu úrok z omeškania vo výške 0,03 % p. a. z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
9. *Obec* zabezpečí na vlastné náklady vypracovanie geometrického plánu na určenie presnej výmery predmetu nájmu po právoplatnosti stavebného povolenia alebo po vydaní kolaudačného rozhodnutia. *Obec* doručí *prenajímateľovi* kópiu časti geometrického plánu týkajúceho sa predmetu nájmu.

Článok III.

Doba nájmu a spôsoby ukončenia zmluvného vzťahu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na 41 rokov, nájomný vzťah začne plynúť dňom zverejnenia zmluvy na webovom sídle obce a nájomný vzťah sa končí 31.12.2063.
2. Zmluvný vzťah je možné ukončiť aj pred uplynutím dojednanej doby jedným z nasledovných spôsobov:
 - a) písomnou dohodou Zmluvných strán s uvedením dňa, ku ktorému sa Zmluva končí. Pokiaľ nie je v dohode uvedený deň, skončí sa zmluvný vzťah dňom nadobudnutia účinnosti dohody,
 - b) uplynutím dohodnutej doby trvania Zmluvy,
 - c) odstúpením Prenajímateľa od Zmluvy v prípade, ak:
 - Nájomca, napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa, závažným spôsobom porušuje zmluvné podmienky,
 - d) odstúpením od Zmluvy zo strany Nájomcu, ak:
 - účel Zmluvy, vymedzený v Preambule, sa nebude realizovať,
 - Predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel.
 - e) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu,
1. Odstúpením od Zmluvy sa Zmluva zrušuje s účinkami „ex nunc“.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky podmienky nájmu podľa Zmluvy, Predmet nájmu užívať riadnym a hospodárnym spôsobom a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vzťahujúce sa na Predmet nájmu. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu výlučne na účel uvedený v článku I. bod 2. Zmluvy. Nájomca je oprávnený realizovať Stavbu prostredníctvom zmluvného partnera, ako zhotoviteľa Stavby.
2. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu a všetky prípadné služby spojené s užívaním Predmetu nájmu.
3. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu spôsobom určeným v Zmluve, pričom je povinný si počínať tak, aby v zmysle § 415 Občianskeho zákonníka nedochádzalo ku škodám na zdraví, majetku, prírode a životnom prostredí. Nájomca je povinný pri užívaní Predmetu nájmu dodržiavať právne normy vzťahujúce sa na ochranu krajiny, prírody a životného prostredia. Nájomca zodpovedá a zabezpečuje plnenie predpisov v oblasti BOZP a protipožiarnej ochrany na Predmete nájmu.
4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu podľa Zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť do užívania tretej osobe alebo do podnájmu. Uvedené neplatí v prípade, že Nájomca bude realizovať Stavbu prostredníctvom zmluvného zhotoviteľa.
5. Nájomca je povinný realizovať stavebné práce v súlade s potrebnými povoleniami orgánov štátnej a verejnej správy. Nájomca zodpovedá, aby na Predmete nájmu nevznikla skládka odpadu a ak napriek tomu vznikne, je povinný ju odstrániť na vlastné náklady.
6. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania Predmetu nájmu nájomcom za jeho prítomnosti alebo v prítomnosti ním poverenej osoby.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s užívaním Predmetu nájmu.
8. V prípade zhodnotenia Predmetu nájmu Nájomcom v súlade s účelom Zmluvy, Nájomca nemá právo na úhradu nákladov, ktoré na takéto prípadné zhodnotenie Predmetu nájmu vynaložil.
9. *Prenajímateľ touto Zmluvou poskytuje Obci svoj výslovný a neodvolateľný súhlas s realizáciou a umiestnením stavebného objektu, to znamená aj s trvalým umiestnením stavebného objektu na predmete nájmu.*
10. V prípade, ak nepríde k umiestneniu stavebného objektu na predmete nájmu, nebude predmetom vzájomného vypořádania zmluvných strán podľa čl. II ods. 1 tejto Zmluvy.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak dôjde k potrebe prevodu alebo prechodu práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy z *Obce* na inú osobu, ktorá by sa mala stať stavebníkom (ďalej len „nový stavebník“), môže *Obec* vykonať všetky úkony potrebné na prevod alebo prechod práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy na nového stavebníka aj bez písomného súhlasu *Prenajímateľa* s takýmto postupom.

Článok V.

Zmluvné pokuty, sankcie a náhrady škôd

1. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade, ak neuhradí Prenajímateľovi riadne a včas nájomné v zmysle článku II. bod 1 a 3 Zmluvy, má Prenajímateľ právo na úhradu zákonného úroku z omeškania zo strany Nájomcu.
2. V prípade ak Nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako tridsať (30) kalendárnych dní, považuje sa to za závažné porušenie zmluvných podmienok, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle článku III. bod 2 písm. c).

3. V prípade ak Nájomca poruší povinnosti v zmysle článku IV. bod 1, 3 a 5 Zmluvy, považuje sa to za závažné porušenie zmluvných podmienok, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle článku IV. bod 2 písm. c). Prenajímateľ má zároveň, v dôsledku porušenia vyššie uvedených povinností, od Nájomcu právo na úhradu zmluvnej pokuty vo výške 20 % z ročného nájomného.
4. Nájomca sa zaväzuje v prípade, ak dôjde v súvislosti s výkonom jeho činnosti k poškodeniu Predmetu nájmu, je povinný ho uviesť na vlastné náklady do pôvodného stavu, a to bez zbytočného odkladu. Ak táto reštitúcia nie je možná zo strany Nájomcu, zaväzuje sa bezodkladne informovať o tejto skutočnosti Prenajímateľa a vzniknutú škodu mu uhradiť v plnom rozsahu.
5. Úroky z omeškania a náhrady škôd je Nájomca povinný uhradiť na základe faktúry s lehotou splatnosti do tridsiatich (30) kalendárnych dní odo dňa jej riadneho doručenia, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví Zmluvy.
6. Nájomca sa zaväzuje znášať prípadné škody, ktoré vzniknú nesplnením povinností vyplývajúcich pre neho zo Zmluvy alebo zo všeobecne záväzných právnych predpisov SR.
7. Nájomca nezodpovedá za škodu vzniknutú na Predmete nájmu:
 - a) ktorej nemohol zabrániť,
 - b) ak škoda bola spôsobená vyššou mocou (napr. víchrica, povodeň, zosuv pôdy, zemetrasenie a pod.),
 - c) ak za účelom zabránenia vzniku škody vykonal všetky nevyhnutné opatrenia povolené všeobecne záväznými právnymi predpismi SR a škoda, aj napriek vykonaným opatreniam, vznikla.

Článok VI. Ostatné dojednania

1. Zmluvné vzťahy neupravené v Zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o tomto zmluvnom type a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
2. Zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnými číslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že Zmluva podlieha zverejneniu podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov a s jej zverejnením vyjadrujú súhlas, vrátane všetkých jej príloh a súčastí, ktoré podliehajú anonymizácii.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
5. Písomnosti zmluvných strán sa doručujú na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy a považujú sa za doručené, ak boli adresátom prevzaté alebo boli vrátené odosielateľovi ako nedoručiteľné a adresát svojim konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomnosti, v takomto prípade sa písomnosť považuje za doručenú uplynutím tretieho dňa odo dňa jej odoslania. Účinky doručenia nastanú aj vtedy ak adresát doručenie písomnosti odmietol, a to dňom odmietnutia.
6. Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach, z toho dve (2) vyhotovenia sú určené pre Prenajímateľa a dve (2) vyhotovenia sú určené pre Nájomcu.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú v plnom rozsahu spôsobilé k uvedeným právnym úkonom a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa vyjadrená v zmluve je vážna, slobodná a určitá, že prejavy vôle oboch zmluvných strán sú dostatočne zrozumiteľné. Na znak súhlasu zmluvných strán s celým obsahom zmluvy ju obidve zmluvné strany podpisujú.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú: Príloha č. 1: Kópia výpisu z uznesenia obecného zastupiteľstva.
9. Ak niektoré z ustanovení tejto zmluvy sa stane neplatným či neúčinným, netýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v tomto prípade zaväzujú dodatkom nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým platným a účinným ustanovením, ktoré najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia. Zmluva bude doplňovaná očíslovanými dodatkami k tejto zmluve po dohode obidvoch zmluvných strán, ktoré budú tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť.
10. V prípade, ak 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 k tejto Zmluve takúto neplatnosť, nedostatočnú určitosť alebo nevykonateľnosť takým spôsobom, aby bol zmysel tejto Zmluvy naplnený.
11. Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy a jej príloh je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
12. Zmluva bola účastníkmi prečítaná a zmluvné strany svojim podpisom záväzne vyhlasujú, že :
- a) sa oboznámili s obsahom zmluvy a súhlasia s ním,
 - b) všetky údaje uvedené v tejto zmluve sú pravdivé,
 - c) ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, zároveň žiadne ustanovenie tejto zmluvy nepovažujú za neprímerané alebo priečiace sa dobrým mravom, resp. poctivému obchodnému styku,
 - d) táto zmluva je ich slobodným, vážnym a dobrovoľným prejavom vôle, je pre nich dostatočne určitá, zrozumiteľná a vykonaná v predpísanej právnej forme bez akejkoľvek tiesne ktoréhokoľvek z účastníkov a bez nátlaku, za vzájomne dohodnutých zmluvných podmienok, neuzatvárajú ju za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
1. Zmluva je vyhotovená v 2 (dvoch) rovnopisoch, pričom *budúci prenajímateľ* prevezme 1 (jedno) vyhotovenie a *Obec* prevezme 1 (jedno) vyhotovenie po podpise tejto Zmluvy oboma zmluvnými stranami.

V _____, dňa 26. 1. 2024

Vo Vislanke, dňa 26. 1. 2024

 prenajímateľ

 Obec Vislanke
 Ing. Michal Struk, starosta obce

