

Zmluva o nájme a Zmluva o budúcej kúpnej zmluve

Zmluvné strany :

Prenajímatelia :

Roman Dianiška, rod. Dianiška

nar.

trvale bytom 976 13 Slovenská Ľupča,

a manželka Zuzana Dianišková, rod. Kapustíková

nar.

trvale bytom 976 13 Slovenská Ľupča,

obidvaja štátni občania SR

ďalej len „prenajímatelia“ alebo „budúci predávajúci“

Nájomca :

Obec Slovenská Ľupča

so sídlom Nám. SNP 13, Slovenská Ľupča

IČO: 00 313 823

zast. Ing. Miroslav Macák, starosta obce

ďalej len „nájomca“ alebo „budúci kupujúci“

ktorí túto uzatvárajú v zmysle ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 50a Občianskeho zákonníka, a to za nasledovných podmienok a v nasledovnom rozsahu :

Článok 1

Vyhlásenie o vlastníctve

1. Prenajímatelia sú vlastníckmi nehnuteľnosťí vedených na Okresnom úrade Banská Bystrica, Katastrálny odbor, zapísaných na : LV č. 3403, k.ú. Slovenská Ľupča, Obec Slovenská Ľupča, ako parcely registra „C“ č. KN :
 - parcela registra „C“ č. KN 2800/9 o výmere 2.626 m² – orná pôda,
 - parcela registra „C“ č. KN 2800/11 o výmere 997 m² – orná pôda,
 - parcela registra „C“ č. KN 2800/12 o výmere 10.148 m² – orná pôda,
 - parcela registra „C“ č. KN 2800/13 o výmere 2.252 m² – orná pôda,všetky k.ú. Slovenská Ľupča, a to v režime bezpodielového spoluvlastníctva manželov, v 1/1.

Článok 2

Predmet nájmu

1. Na základe tejto zmluvy prenajímatelia prenajímajú nájomcovi časti nehnuteľností bližšie špecifikovaných v čl. 1 tejto zmluvy, a to odčlenením v rozsahu novovytvorených parciel :
 - parcela registra „C“ č. KN 2800/59 o výmere 334 m² – ostatné plochy,
 - parcela registra „C“ č. KN 2800/63 o výmere 4 m² – ostatné plochy,
 - parcela registra „C“ č. KN 2800/64 o výmere 756 m² – ostatné plochy,
 - parcela registra „C“ č. KN 2800/69 o výmere 150 m² – ostatné plochy,
 - parcela registra „C“ č. KN 2800/70 o výmere 18 m² – ostatné plochy,

všetky k.ú. Slovenská Ľupča, ktoré boli novovytvorené geometrickým plánom č. 32010087-06/2013 zo dňa 3.4.2013, vyhotoveným Vladimírom Mikušom – GeoSpol Banská Bystrica, ktorý bol úradne overený Správou katastra Banská Bystrica, pod č. 286/2013 dňa 18.4.2013; ako aj novovytvorenú parcelu :

- **parcela registra „C“ č. KN 2800/129 o výmere 189 m² – ostatné plochy,**
k.ú. Slovenská Ľupča, ktorá bola novovytvorená geometrickým plánom č. 32010087-23/2018 zo dňa 10.4.2018, vyhotoveným Vladimírom Mikušom – GeoSpol Banská Bystrica, ktorý bol úradne overený Okresným úradom Banská Bystrica, Katastrálny odbor, pod č. 340/2018 dňa 24.4.2018.

Ide o pozemky situované v intraviláne Obce Slovenská Ľupča, v súlade s platným územným plánom na vybudovanie chodníka v súlade s projektovou dokumentáciou vypracovanou generálnym projektantom TRIA – projekčný ateliér, Ing. arch. Peter Valkovič, Banská Bystrica, v novembri 2012, pod názvom „IBV POD HRADOM – INŽINIERSKE SIETE SLOVENSKÁ ĽUPČA“ pre investora Obec Slovenská Ľupča.

Rozsah objektovej skladby pre stavbu „IBV POD HRADOM – INŽINIERSKE SIETE SLOVENSKÁ ĽUPČA“ obsahuje nasledovné objekty :

- SO 01 Komunikácia
- SO 02 Vodovod
- SO 03 Splašková kanalizácia
- SO 04 NN káblové prípojky pre rodinné domy
- SO 05 Verejné osvetlenie

Článok 3

Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje prenajať nehnuteľnosti, tzn. predmet nájmu, využívať výlučne za účelom realizácie výstavby, užívania, prevádzkovania a údržby stavby „IBV POD HRADOM – INŽINIERSKE SIETE SLOVENSKÁ ĽUPČA“, v súlade s PD vypracovanou generálnym projektantom TRIA – projekčný ateliér, Ing. arch. Peter Valkovič, Banská Bystrica, v novembri 2012.

Článok 4

Doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu na dobu určitú, odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy až do uplynutia 12 kalendárnych mesiacov po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o užívaní stavby (kolaudačného rozhodnutia) pre stavbu „IBV POD HRADOM – INŽINIERSKE SIETE SLOVENSKÁ ĽUPČA“, ak sa účastníci zmluvy nedohodnú inak.
2. Nájomca vstúpi do užívania prenájatých nehnuteľností po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy.

Článok 5

Výška a splatnosť nájomného

1. Prenajímatelia poskytujú nájomcovi predmet nájmu do užívania na dohodnutý účel odplatne, pričom výška nájomného bola stanovená vo výške 1,- Euro za celý predmet nájmu ročne. Výška nájomného bola dohodnutá v nadväznosti na účel nájmu a teda účel využitia predmetu nájmu, ktorým dôjde k zhodnoteniu nehnuteľností, ktoré sú predmetom nájmu, ako aj nehnuteľností určených v tejto lokalite platným územným plánom na realizáciu individuálnej bytovej výstavby pre lokalitu „Pod Hradom, Slovenská Ľupča“.
2. Nájomné je splatné ročne vopred, vždy do 31.12. príslušného kalendárneho roka, na ktorý nájom prislúcha, a to na účet prenajímateľov: IBANK SK8583605207004200667158
3. Na základe dohody zmluvných strán sa za moment zaplataenia dohodnutého nájomného alebo jeho časti pokladá moment prevzatia nájomného alebo jeho časti prenajímateľmi, prípadne moment pripísania v prospech bankového účtu označeného prenajímateľmi.
4. Dohoda o spôsobe zaplataenia nájomného je v súlade so zák.č. 394/2012 Z.z. o obmedzení platieb v hotovosti, v platnom znení.

Článok 6

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve

1. Prenajímatelia sa ako budúci predávajúci zaväzujú, že uzatvoria s nájomcom ako budúcim kupujúcim Kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bude predaj nehnuteľností bližšie špecifikovaných v Článku 2. tejto zmluvy, a to za podmienok ďalej touto zmluvou dohodnutých, v lehote najneskôr do 12 kalendárnych mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o užívaní stavby (Kolaudačného rozhodnutia) viažúceho sa k stavbe „IBV POD HRADOM – INŽINIERSKE SIETE SLOVENSKÁ ĽUPČA“, v súlade s PD vypracovanou generálnym projektantom TRIA – projekčný ateliér, Ing. arch. Peter Valkovič, Banská Bystrica, v novembri 2012, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Povinnosť uzatvoriť kúpnu zmluvu sa vzťahuje i na nájomcu, za predpokladu, že budú prenajímateľmi splnené povinnosti vyplývajúce z Článku 6 bod 3. písm. D/ tejto zmluvy. Budúci kupujúci je budúcim investorom predmetnej stavby.
2. Budúci predávajúci vyhlasujú, že sú oboznámení s obsahom objektovej skladby stavby IBV POD HRADOM – INŽINIERSKE SIETE SLOVENSKÁ ĽUPČA v súlade s jej objektovou špecifikáciou podľa Čl. 2 tejto zmluvy. Zároveň vyhlasujú, že sa oboznámili aj s obsahom geometrického plánu č. 32010087-06/2013 zo dňa 3.4.2013, vyhotoveným Vladimírom Mikušom – GeoSpol Banská Bystrica, ktorý bol úradne overený Správou katastra Banská Bystrica, pod č. 286/2013 dňa 18.4.2013, ako aj s obsahom geometrického plánu č. 32010087-23/2018 zo dňa 10.4.2018, vyhotoveným Vladimírom Mikušom – GeoSpol Banská Bystrica, ktorý bol úradne overený Okresným úradom Banská Bystrica, Katastrálny odbor, pod č. 340/2018 dňa 24.4.2018, pričom grafické časti predmetných geometrických plánov vzťahujúce sa na dotknuté parcely sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Dohoda o obsahu Kúpnej zmluvy :
A/ Predmet kúpy :
 - parcela registra „C“ č. KN 2800/59 o výmere 334 m² – ostatné plochy,
 - parcela registra „C“ č. KN 2800/63 o výmere 4 m² – ostatné plochy,

- parcela registra „C“ č. KN 2800/64 o výmere 756 m² – ostatné plochy,
 - parcela registra „C“ č. KN 2800/69 o výmere 150 m² – ostatné plochy,
 - parcela registra „C“ č. KN 2800/70 o výmere 18 m² – ostatné plochy,
- všetky k.ú. Slovenská Ľupča, ktoré boli novovytvorené geometrickým plánom č. 32010087-06/2013 zo dňa 3.4.2013, vyhotoveným Vladimírom Mikušom – GeoSpol Banská Bystrica, ktorý bol úradne overený Správou katastra Banská Bystrica, pod č. 286/2013 dňa 18.4.2013;
- ako aj novovytvorená parcela :
- parcela registra „C“ č. KN 2800/129 o výmere 189 m² – ostatné plochy,
- k.ú. Slovenská Ľupča, ktorá bola novovytvorená geometrickým plánom č. 32010087-23/2018 zo dňa 10.4.2018, vyhotoveným Vladimírom Mikušom – GeoSpol Banská Bystrica, ktorý bol úradne overený Okresným úradom Banská Bystrica, Katastrálny odbor, pod č. 340/2018 dňa 24.4.2018.
- B/ Kúpna cena za predmet kúpnej zmluvy bola stanovená dohodou účastníkov tejto zmluvy vo výške 1,- Euro za 1 m².
- C/ Splatnosť kúpnej ceny : Budúci kupujúci sa zaväzuje uhradiť dohodnutú kúpnu cenu budúcim predávajúcim v hotovosti k rukám budúcich predávajúcich alebo na bankový účet označený budúcimi predávajúcimi, a to do 15 kalendárnych dní od nadobudnutia účinnosti Kúpnej zmluvy.
- D/ Práva a povinnosti : Predávajúci ku dňu podpisu Kúpnej zmluvy sú povinní zabezpečiť zmluvnú voľnosť, právnu bezvadnosť predmetu zmluvy, na ktorom nebudú viaznuť žiadne ťarchy, vecné bremená, zabezpečovacie práva tretích osôb ani iné ťarchy záväzkového charakteru, či práva tretích osôb.
- Predávajúci sú povinní zabezpečiť, aby ku dňu podpisu kúpnej zmluvy boli uhradené všetky dlhy a nedoplatky viažúce sa k predmetu zmluvy, ako aj zabezpečiť, aby predmet zmluvy nebol predmetom žalôb, súdnych, exekučných, daňových, správnych, reštrukturalizačných ani iných sporov, reštitučných, či iných nárokov, procesov vyvlastňovacieho konania alebo iných neukončených konaní viažúcich sa k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom zmluvy.
- E/ Vkladové konanie : Na základe dohody účastníkov zmluvy je na podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva oprávnený kupujúci, po nadobudnutí účinnosti kúpnej zmluvy.
- Náklady spojené s vkladovým konaním uhradí kupujúci.
4. Na základe dohody účastníkov zmluvy títo zhodne vyhlasujú, že Článok 6 tejto zmluvy majúci charakter Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je pre účastníkov zmluvy záväzný, s výnimkou v ňom uvedenou, ako aj s výnimkou prípadu, ak ktorýkoľvek z nich využije právo dojednané v Čl. 7. bod 10. tejto zmluvy.

Článok 7

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca vyhlasuje, že sa s predmetom nájmu oboznámil, môže ho užívať a na svoje náklady primerane udržiavať.
2. Nájomca je povinný užívať nehnuteľnosti v rozsahu a na účel, ktorý s prenajímateľmi dohodol v tejto zmluve. V súvislosti s dohodnutým účelom nájmu prenajímateľa týmto nájomcovi udeľujú výslovný súhlas na všetky činnosti súvisiace s realizáciou stavby IBV POD HRADOM INŽINIERSKE SIETE SLOVENSKÁ ĽUPČA v objektovej skladbe, špecifikovanej v Článku 2 tejto zmluvy, resp. v časti objektovej skladby, ktorá sa dotknutých pozemkov týka.

3. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť údržbu predmetu nájmu v riadnom užívateľnom stave, ako aj v stave, aký bol účelom dohodnutý, zároveň sa zaväzuje využívať všetky prostriedky na zabezpečenie ochrany predmetu nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje dbať, aby nedošlo k poškodeniu alebo zneužitiu prenajatých častí pozemkov z hľadiska ochrany životného prostredia.
5. Prenajímatelia sa zaväzujú uhrádzať daň z nehnuteľností v zmysle platných právnych predpisov, v súlade s daňovým výmerom vydaným správcom dane z nehnuteľností.
6. Prenajímatelia zodpovedajú za škody, ktoré nájomcovi vzniknú prípadným porušením povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy, pričom pre účely tejto zmluvy sa pod pojmom „porušenie povinností“, okrem iného, myslí i akékoľvek znemožnenie užívania predmetu nájmu po celú dohodnutú dobu nájmu alebo akékoľvek konanie nájomcu, smerujúce ku zrušeniu zmluvy alebo iným spôsobom zánikom vzťahov z nej vyplývajúcich.
7. Prenajímatelia vyhlasujú, že boli oboznámení s tou skutočnosťou, že ak dôjde k zmene vlastníctva prenajatej veci, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľov.
8. V prípade, ak tretia osoba uplatňuje k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu, sú prenajímatelia povinní urobiť potrebné právne opatrenia na ochranu nájomcu.
9. Prenajímatelia udeľujú nájomcovi neobmedzený súhlas na uzatvorenie podnájomnej zmluvy, ktorej predmetom budú nehnuteľnosti bližšie špecifikované v Čl. 2 tejto zmluvy, resp. ich časti, a to po celú dobu trvania nájmu, pričom podmienkou takto uzatvorenej podnájomnej zmluvy bude zachovanie účelu nájmu uvedeného v Čl. 3 tejto zmluvy.
10. Nájomca je povinný po skončení nájmu uviesť pozemky, ktoré sú dotknuté trvalým záberom na výkup podľa čl. 6 tejto zmluvy, uviesť do pôvodného stavu.
11. Nájomca oboznámil prenajímateľov s tou skutočnosťou, že realizácia účelu nájmu dohodnutá v čl. 3 tejto zmluvy je viazaná na úspešné uplatnenie investičného projektu a následné získanie finančných prostriedkov na výstavbu infraštruktúry bývania z Fondov EÚ alebo z prostriedkov štátu.

V súvislosti s vyššie uvedeným upozornením uzatvárajú účastníci tejto zmluvy dohodu v súlade s ust. § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorej je ktorýkoľvek z účastníkov tejto zmluvy oprávnený od tejto Zmluvy o nájme a Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, odstúpiť, pokiaľ finančné prostriedky na výstavbu infraštruktúry bývania v rozsahu potrebnom na realizáciu účelu nájmu v Čl. 3 tejto zmluvy nebudú právoplatným rozhodnutím príslušného orgánu štátnej správy pridelené najneskôr v lehote do 31.12.2018. Prvým dňom na možnosť využiť svoje právo odstúpiť od tejto zmluvy je deň 1.1.2019, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak a neuzatvoria dohodu o ukončení právnych vzťahov vyplývajúcich z tejto zmluvy.

Článok 8

Skončenie nájmu

1. Ukončiť vzťahy z tejto zmluvy vyplývajúce môžu účastníci tejto zmluvy výlučne:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) uplynutím doby, na ktorú bol nájom dojednaný.
2. V prípade ukončenia nájmu nájomca odovzdá predmet nájmu prenajímateľom v stave zodpovedajúcom obvyklému užívaniu.

Článok 9

Vyhlasenia účastníkov zmluvy o nájme

1. Prenajímatelia vyhlasujú, že ich vlastnícke právo nie je obmedzené, že neexistujú žiadne ťarchy, vecné bremená, nájomné zmluvy, zabezpečovacie práva tretích osôb, ťarchy záväzkového charakteru, dlhy ani iné práva tretích osôb, ktoré by v čase podpísania tejto zmluvy viazli na nehnuteľnostiach podľa čl. 2 tejto zmluvy.
2. Prenajímatelia sa týmto zaväzujú nenakladať s nehnuteľnosťami, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, najmä tieto scudzovať, zaťažovať ťarchami, vecnými bremenami alebo inými vecnými právami, zabezpečovacími právami, inými nájomnými právami a pod., ktoré by obmedzovali nájomcu v užívaní nehnuteľností v rozsahu dohodnutého účelu, a to až do skončenia nájomného vzťahu.
3. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy stav predmetných nehnuteľností.
4. Prenajímatelia vyhlasujú, že nemajú vedomosť o tom, či nehnuteľnosti nedisponujú vadami, na ktoré by mali nájomcu upozorniť a že na nehnuteľnostiach sa nenachádzajú žiadne stavby ani inžinierske siete.
5. Prenajímatelia vyhlasujú, že zodpovedajú za všetky prípadné dlhy a nedoplatky viažuce sa k nehnuteľnostiam a vyhlasujú, že nemajú žiadne splatné a ani nesplatené finančné záväzky vo vzťahu k akýmkoľvek daňovým, colným alebo iným orgánom štátnej správy a územnej samosprávy, na základe ktorých by na predmetných nehnuteľnostiach vznikla, alebo mohla vzniknúť ťarcha.
6. Prenajímatelia vyhlasujú, že nehnuteľnosti podľa čl. 2 tejto zmluvy nie sú predmetom žiadnych žalôb, súdnych, exekučných, daňových, správnych, reštrukturalizačných ani iných sporov, reštitučných ani iných nárokov, procesov, vyvlastňovacieho konania, požiadaviek, vyšetrovaní, rozhodcovských konaní alebo iných zatiaľ neukončených konaní, alebo konaní, ktoré by podľa ich vedomia hrozili v súvislosti s predmetnými nehnuteľnosťami.
7. Prenajímatelia výslovne vyhlasujú, že svoje daňové povinnosti vyplývajúce im zo zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, v platnom znení a zák.č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov, v platnom znení, majú dane z nehnuteľností riadne a včas uhradené.
8. Prenajímatelia vyhlasujú, že v súvislosti s predmetnými nehnuteľnosťami nepodpísali, ako povinní, žiadnu notársku zápisnicu podľa § 41 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti, v znení neskorších predpisov, ako aj podľa ich vedomostí nie je voči nim vedené žiadne exekučné konanie, nie sú v malom konkurze (§ 106 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii) ani v procese oddĺženia (§ 166 zák.č. 7/2005 Z.z.).
9. Prenajímatelia udeľujú týmto výslovný súhlas s neobmedzeným vstupom na pozemky, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, za účelom realizácie stavby „IBV POD HRADOM – INŽINIERSKE SIETE SLOVENSKÁ LUPČA“, a to počas realizácie predmetnej stavby až do jej dokončenia.

Zároveň prenajímatelia súhlasia, aby na predmetných pozemkoch boli realizované stavebné práce a úpravy za účelom realizácie predmetnej stavby, v rozsahu podľa projektovej dokumentácie, ktorá bude nájomcom predložená na príslušný stavebný úrad, za účelom dosiahnutia vydania právoplatných správnych rozhodnutí v stupni územného konania a v stupni stavebného konania, za predpokladu, že s ohľadom na ustanovenie Článku 7. bod 10. tejto zmluvy dôjde k realizácii stavby.

Článok 10

Záverečné ustanovenia

1. Neoddeliteľnými súčasťami, ktoré tvoria technickú jednotu s touto zmluvou, sú grafické časti geometrických plánov vzťahujúce sa na dotknuté parcely.
2. Nájomca oboznámil prenajímateľov s tým, že táto zmluva je v súlade s ust. § 5a ods. 1 zák.č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení, povinne zverejňovanou zmluvou, pričom nájomca je povinnou osobou na sprístupňovanie informácií zverejnením tejto zmluvy.
3. Prenajímatelia vyhlasujú, že súhlasia so spracovaním osobných údajov uvedených v tejto zmluve Obcou Slovenská Ľupča, v súlade so zák.č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov, v znení neskorších predpisov.
4. Zároveň nájomca oboznámil prenajímateľov, že táto zmluva bude zákonom ustanoveným spôsobom zverejnená na webovej stránke nájomcu najneskôr v lehote 7 dní od jej uzavretia.
5. Prenajímatelia vyhlasujú, že sú oprávnení s predmetnom nájmu bez obmedzenia nakladať a že sú plne spôsobilí predmet nájmu prenechať do užívania nájomcovi, za podmienok uvedených v tejto zmluve. V opačnom prípade zodpovedajú za škodu vzniknutú nájomcovi.
6. Túto zmluvu je možné meniť len na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to formou písomného dodatku k zmluve.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú si vedomé všetkých následkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, že ju uzatvárajú slobodne, bez nátlaku a vážne, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
8. Táto zmluva je v súlade s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou a podľa ust. § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.
9. Zmluva je vyhotovená v 3 vyhotoveniach, z ktorých každý účastník zmluvy prevzal jedno vyhotovenie.

V Slovenskej Ľupči dňa 29.6.2018

Prenajímatelia :

Roman Dianiška

a manželka

Zuzana Dianišková, rod. Kapustíková

Nájomca :

Obec Slovenská Ľupča

zast. Ing. Miroslav Macák, starosta obce








