

Zmluva o nájme pozemku

a Zmluva o budúcej zmluve o nájme pozemku

Zmluvné strany :

Prenajímatelia :

Ing. Martin Magna

bytom Slovenská Ľupča,

štátny občan SR

a manželka Michaela Magnová, rodená Hanusová

bytom Slovenská Ľupča,

štátna občianka SR

ďalej len „prenajímatelia“ alebo „budúci prenajímatelia“

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 nájomca“

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 vlastníkmí nehnuteľnosti vedenej na Okresnom úrade Banská Bystrica, Katastrálny odbor, zapísanej na LV č. 5128, k.ú. Slovenská Ľupča, Obec Slovenská Ľupča, ako parcela registra „C“ č. KN 2800/43 o výmere 504 m² – orná pôda, k.ú. Slovenská Ľupča, a to v režime bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

Článok 2

Predmet nájmu

1. Na základe tejto zmluvy prenajímatelia prenajímajú nájomcovi časť nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v čl. 1 tejto zmluvy, a to odčlenením v rozsahu novovytvorenej parcely registra „C“ č. KN 2800/100 o výmere 34 m² – ostatné plochy, k.ú. Slovenská Ľupča, ktorá bola novovytvorená 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,

Ide o pozemok situovaný 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 :

- Dostavba chodníka pri ceste III/066042
- SO 05 Verejné osvetlenie

Článok 3

Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje prenajatú nehnuteľnosť, 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, do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy až do uplynutia 90 kalendárnych dní po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o užívaní stavby (kolaudačného rozhodnutia) pre stavbu „IBV POD HRADOM – INŽINIERSKE SIETE SLOVENSKÁ ĽUPČA“.
2. Nájomca vstúpi do užívania prenajatej nehnuteľnosti 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.
2. Nájomné je splatné ročne vopred, vždy do 31.12. príslušného kalendárneho roka, na ktorý nájom prislúcha, a to na účet prenajímateľov vedený v Tatra banke a.s., č.úctu : 2617731398/1100.
3. Na základe dohody zmluvných strán sa za moment zaplatenia 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 zaplatenia nájomného je v súlade so zák.č. 394/2012 Z.z. o obmedzení platieb v hotovosti, v platnom znení.

Článok 6

Zmluva o budúcej zmluve o nájme

1. Prenajímatelia sa ako budúci prenajímatelia zaväzujú, že uzatvoria s nájomcom ako budúcim nájomcom Zmluvu o nájme, ktorej predmetom bude nájom nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v Článku 2. tejto zmluvy, a to za podmienok ďalej touto zmluvou dohodnutých, v lehote najneskôr do 90 kalendárnych dní 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 Zmluvu o nájme sa vzťahuje i na nájomcu.
Budúci nájomca je investorom predmetnej stavby.
2. Budúci prenajímatelia vyhlasujú, že sú oboznámení s obsahom objektivej 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, pričom grafická časť geometrického plánu vzťahujúca sa na dotknutú parcelu je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Dohoda o obsahu Zmluvy o nájme :
 - A/ Predmet nájmu:
Parcela registra „C“ č. KN 2800/100 o výmere 34 m² – ostatné plochy, k.ú. Slovenská Ľupča, ktorá bola novovytvorená 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, pričom výmera a tvar predmetu budúcej zmluvy o nájme pozemku bude presne špecifikovaný v závislosti od skutočného záberu pozemku pod stavbu, po jej realizácii.
 - B/ Účel nájmu : Účelom nájmu je užívanie, prevádzka a údržba stavby v rozsahu článku 2. tejto zmluvy postavenej na pozemku prenajímateľov, v súlade s touto zmluvou (existencia a užívanie stavby na cudzom pozemku).
 - C/ Doba nájmu : Nájom sa uzatvára na dobu určitú, v trvaní 90 rokov.
 - D/ Nájomné za predmet nájmu bolo stanovené dohodou účastníkov tejto zmluvy vo výške 1,- Euro za celý predmet nájmu ročne.
 - E/ Splatnosť nájomného: Budúci nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájmomné budúcim prenajímateľom v hotovosti k rukám budúcich prenajímateľov alebo na bankový účet označený budúcimi prenajímateľmi, a to vždy do
15.6. nasledujúceho roka.
 - F/ Práva a povinnosti : Budúci prenajímatelia sú povinní zabezpečiť, aby ku dňu podpisu zmluvy o nájme 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 nehnuteľnosti, ktorá je predmetom zmluvy.
Budúci prenajímatelia a budúci nájomca zhodne vyhlasujú, že práva a povinnosti, ktoré budú obsahom budúcej zmluvy o nájme pozemku, sa riadia platnými právnymi predpismi, ako aj ustanoveniami dojednanými v tejto zmluve o nájme a zmluve o budúcej zmluve o nájme pozemku.

4. Budúci prenajímatelia týmto zriaďujú v prospech budúceho nájomcu predkupné právo na predmet nájmu, ktorý bude predmetom budúcej zmluvy o nájme v súlade s čl. 6 bod 3/ písm. A/ tejto zmluvy. Toto predkupné právo sa zriaďuje ako právo záväzkové, obsahom ktorého je povinnosť budúcich prenajímateľov ponúknuť budúcemu nájomcovi predmet nájmu na prednostnú kúpu, po zániku tiarch viaznúcich na predmete nájmu podľa LV č. 5128 – časť C/ k.ú. Slovenská Ľupča, v čase uzatvárania tejto zmluvy.
5. Na základe dohody účastníkov tejto zmluvy je budúci nájomca oprávnený podať návrh na zápis poznámky do katastra nehnuteľností o tom, že došlo k uzatvoreniu zmluvy o nájme pozemku na dobu určitú v trvaní 90 rokov. Podpisom tejto zmluvy udeľujú budúci prenajímatelia budúcemu nájomcovi splnomocnenie na tento úkon.

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 prenajímatelia 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 dotknutého pozemku 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 prenajatej časti pozemku 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 časť, a to po celú dobu trvania nájmu, pričom podmienkou takto uzatvorenej podnájomnej zmluvy bude zachovanie účelu nájmu uvedeného v Čl. 3 a v Čl. 6 bod 3/ písm. B/ 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.

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 viazali na nehnuteľnostiach podľa čl. 2 tejto zmluvy, s výnimkou :
 - záložného práva pre pohľadávku Tatra banky a.s. Bratislava, na základe zmluvy V 1786/2012 zo dňa 10.5.2012.
 - záložného práva pre pohľadávku Tatra banky a.s. Bratislava, na základe zmluvy V 1107/2013 zo dňa 3.4.2013.
2. Prenajímatelia sa týmto zaväzujú nenakladať s nehnuteľnosťou, ktorá je predmetom tejto zmluvy, najmä túto scudzovať, zaťažovať ďalšími ťarchami, vecnými bremenami alebo inými vecnými právami, zabezpečovacími právami, inými nájomnými právami a pod., okrem tých ktoré v čase podpisu zmluvy na nehnuteľnostiach viaznu; 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 predmetnej nehnuteľnosti.
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 nehnuteľnosti a vyhlasuje, 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 predmetnej nehnuteľnosti vznikla, alebo mohla vzniknúť ťarcha.
6. Prenajímatelia vyhlasujú, že nehnuteľnosť podľa čl. 2 tejto zmluvy nie je 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 predmetnou nehnuteľnosťou.

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.

Článok 10

Záverečné ustanovenia

1. Neoddeliteľnou súčasťou, ktorá tvorí technickú jednotu s touto zmluvou, je grafická časť geometrického plánu vzťahujúca sa na dotknutú parcelu.
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. Túto zmluvu je možné meniť len na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to formou písomného dodatku k zmluve.
5. 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.
6. 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.
7. Zmluva je vyhotovená v 3 vyhotoveniach, z ktorých každý účastník zmluvy prevzal jedno vyhotovenie.

V Slovenskej Ľupči dňa 13. x. 2014

Prenajímatelia :

Ing. Martin Magna

a manželka

Michaela Magnová, rod. Hanusová

Nájomca :

Obec Slovenská Ľupča

zast. Ing. Miroslav Macák, starosta obce

