

# Zmluva o nájme a Zmluva o budúcej kúpnej zmluve

---

## Zmluvné strany :

### Prenajímateľ :

**Július Hadžega, rodený Hadžega**

bytom Banská Bystrica,  
štátny občan SR  
ďalej len „prenajímateľ“ 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. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti vedenej na Okresnom úrade Banská Bystrica, Katastrálny odbor, zapísanej na LV č. 5083, k.ú. Slovenská Ľupča, Obec Slovenská Ľupča, ako parcela registra „C“ č. KN 2800/38 o výmere 940 m<sup>2</sup> – orná pôda, k.ú. Slovenská Ľupča.

## **Článok 2**

### **Predmet nájmu**

1. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenajíma nájomcovi časť nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v čl. 1 tejto zmluvy, a to odčlenením v rozsahu novovytvorenej parcely registra „C“ č. KN 2800/96 o výmere 181 m<sup>2</sup> – 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 komunikácie 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 objektivej skladby pre stavbu „IBV POD HRADOM – INŽINIERSKE SIETE SLOVENSKA EUPČA“ obsahuje nasledovné objekty :

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

### Článok 3

#### Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje prenajaťu nehnuteľnosť, tzn. predmet nájmu, využívať výlučne za účelom realizácie výstavby, užívania, prevádzkovania a údržby stavby „IBV POD HRADOM – INŽINIERSKE SIETE SLOVENSKA EUPČA“, 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 SLOVENSKA EUPČA“, ak sa účastníci zmluvy nedohodnú inak.
2. Nájomca vstúpi do užívania prenajatej nehnuteľnosti po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy.

### Článok 5

#### Výška a splatnosť nájmu

1. Prenajíateľ poskytuje nájomcovi predmet nájmu do užívania na dohodnutý účel odplatne, pričom výška nájmu bola stanovená vo výške 1,- Euro za celý predmet nájmu ročne. Výška nájmu bola dohodnutá v nadväznosti na účel nájmu a teda účel využitia predmetu nájmu, ktorým dôjde k zhodnoteniu nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom nájmu, ako aj nehnuteľnosti určených v tejto lokalite platným územným plánom na realizáciu individuálnej bytovej výstavby pre lokalitu „Pod Hradom, Slovenská Lúpa“.
2. Nájomné je splatné ročne vopred, vždy do 31.12. príslušného kalendárneho roka, na ktorý nájom prisúcha, a to na účet prenajíateľov vedený v ..... z. účtu : *4836049311/0900*
3. Na základe dohody zmluvných strán sa za moment zaplatenia dohodnutého nájmu alebo jeho časti pokladá moment prevzatia nájmu alebo jeho časti prenajíateľom, prípadne moment pripísania v prospech bankového účtu označeného prenajíateľom.
4. Dohoda o spôsobe zaplatenia nájmu 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. Prenajíateľ sa ako budúci predávajúci zaväzuje, že uzatvorí s nájomcom ako budúcim kupujúcim Kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bude predaj nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej 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 prenajíateľom splnené povinnosti vyplývajúce z Článku 6 bod 3. písm. D/ tejto zmluvy. Budúci kupujúci je budúcim investorom predmetnej stavby.
2. Budúci predávajúci vyhlasuje, že je oboznámený s obsahom objektovej skladby stavby IBV POD HRADOM – INŽINIERSKE SIETE SLOVENSKÁ ĽUPČA v súlade s jej objektovou špecifikáciou podľa Čl. 2 tejto zmluvy. Zároveň vyhlasuje, že sa oboznámil 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 Kúpnej zmluvy :
  - A/ Predmet kúpy :

Parcela registra „C“ č. KN 2800/96 o výmere 181 m<sup>2</sup> – 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.
  - B/ Kúpna cena za predmet kúpnej zmluvy bola stanovená dohodou účastníkov tejto zmluvy vo výške 1,- Euro za 1 m<sup>2</sup>.
  - C/ Splatnosť kúpnej ceny : Budúci kupujúci sa zaväzuje uhradiť dohodnutú kúpnu cenu budúcemu predávajúcemu v hotovosti k rukám budúceho predávajúceho alebo na bankový účet označený budúcim predávajúcim, a to do 15 kalendárnych dní od nadobudnutia účinnosti Kúpnej zmluvy.
  - D/ Práva a povinnosti : Predávajúci ku dňu podpisu Kúpnej zmluvy je povinný 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 je povinný 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 nehnuteľnosti, ktorá je 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 tieto 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. Najomca vyhlasuje, že sa s predmetom nájmu oboznámil, môže ho užívať a na svoje náklady primerane udržiavať.
2. Najomca je povinný užívať nehnuteľnosť v rozsahu a na účel, ktorý s prenajímateľom dohodol v tejto zmluve. V súvislosti s dohodnutým účelom nájmu prenajímateľ týmto najomcovi udeľuje výslovný súhlas na všetky činnosti súvisiace s realizáciou stavby IBV POD HRADOM INŽINIERSKE SIETE SLOVENSKA IUPČA v objektovej skladbe, špecifikovanej v Článku 2 tejto zmluvy, resp. v časti objektovej skladby, ktorá sa dotkne toho pozemku týka.
3. Najomca sa zaväzuje zabezpečiť údržbu predmetu nájmu v riadnom užívateľskom stave, ako aj v stave, aký bol účelom dohodnutý, zároveň sa zaväzuje využívať všetky prostriedky na zabezpečenie ochrany predmetu nájmu.
4. Najomca sa zaväzuje dbať, aby nedošlo k poškodeniu alebo zneužitiu prenájateľ časti pozemku z hľadiska ochrany životného prostredia.

5. Prenajímateľ sa zaväzuje uhrádzať daň z nehnuteľnosti v zmysle platných právnych predpisov, v súlade s daňovým výmerom vydaným správcom dane z nehnuteľnosti.
6. Prenajímateľ zodpovedá za škody, ktoré najomcovi 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 najomcu, smerujúce ku zrušeniu zmluvy alebo iným spôsobom zánikom vzťahov z nej vyplývajúcich.
7. Prenajímateľ vyhlasuje, že bol oboznámený s touto skutočnosťou, že ak dôjde k zmene vlastníctva prenájateľ vecí, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa.
8. V prípade, ak tretia osoba uplatňuje k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami najomcu, je prenajímateľ povinný urobiť potrebné právne opatrenia na ochranu najomcu.
9. Prenajímateľ udeľuje najomcovi neobmedzený súhlas na uzatvorenie podnájomnej zmluvy, ktoráj 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 tejto zmluvy.
10. Najomca oboznámil prenajímateľa s touto 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 byvania 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 finančne prostriedky na výstavbu infraštruktúry byvania 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 prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému užívaniu.

## Článok 9

### Vyhľadania účastníkov zmluvy o nájme

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že jeho 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. Prenajímateľ sa týmto zaväzuje nenakladať s nehnuteľnosťou, ktorá je predmetom tejto zmluvy, najmä túto 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 predmetnej nehnuteľnosti.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že nemá 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. Prenajímateľ vyhlasuje, že zodpovedá za všetky prípadné dlhy a nedoplatky viažuce sa k nehnuteľnosti a vyhlasuje, že nemá 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. Prenajímateľ vyhlasuje, 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. Prenajímateľ výslovne vyhlasuje, že svoje daňové povinnosti vyplývajúce mu 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, má dane z nehnuteľností riadne a včas uhradené.



8. Prenajímateľ vyhlasuje, že v súvislosti s predmetnou nehnuteľnosťou nepodpísal, ako povinný, 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 vedomosti nie je voči nemu vedené žiadne exekučné konanie, nie je 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. Prenajímateľ udeľuje týmto výslovný súhlas s neobmedzeným vstupom na pozemok, ktorý je predmetom tejto zmluvy, za účelom realizácie stavby „IBV POD HRADOM – INŽINIERSKE SIETE SLOVENSKA EUPČA“, a to počas realizácie predmetnej stavby až do jej dokončenia.

Zároveň prenajímateľ súhlasí, aby na predmetnom pozemku boli realizované stavbné práce a úpravy za účelom realizácie predmetnej stavby, v rozsahu podľa projektovej dokumentácie, ktorá bude najomcom predložená na príslušný stavebný úrad, za účelom dosiahnutia vydaní 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

### Záverčné ustanovenia

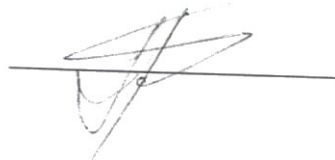
1. Neoddeliteľnou súčasťou, ktorá tvorí technickú jednotu s touto zmluvou, je grafická časť geometrického plánu vzťahujúca sa na dotknutú parcelu.
2. Najomca oboznámil prenajímateľa s tým, že táto zmluva je v súlade s ust. § 5a ods. 1 zák.č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov, pričom najomca je povinnou osobou na sprístupňovanie informácií zverejnením tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že súhlasí so spracovaním osobných údajov uvedených v tejto zmluve Obcou Slovenská Lúпча, v súlade so zák.č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov, v znení neskorších predpisov.
4. Zároveň najomca oboznámil prenajímateľa, že táto zmluva bude zákonom ustanoveným spôsobom zverejnená na webovej stránke najomcu najneskôr v lehote 7 dní od jej uzatvorenia.
5. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený s predmetnom najmu bez obmedzenia nakladať a že je plne spôsobilý predmet najmu prenchať do užívania najomcovi, za podmienok uvedených v tejto zmluve. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú najomcovi.
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 väzby, 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 vo 2 vyhotoveniach, z ktorých každý účastník zmluvy prevzal jedno vyhotovenie.

V Slovenskej Ľupči dňa ..- 8 -09- 2014

Prenajímateľ :

**Július Hadžega**



Nájomca :

**Obec Slovenská Ľupča**  
zast. Ing. Miroslav Macák, starosta obce

