

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: Helena Starcová

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 Bajerovce

Sídlo:

Bajerovce 114, 082 73 Šarišské Dravce

IČO:

00326810

Zastúpená:

Michal Sekerák, 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:

Prima banka Slovensko, a.s.

IBAN:

SK62 5600 0000 0088 6061 5001

tel.:

0911 924 987

e-mail:

obec@bajerovce.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 je investorom a stavebníkom verejno-prospešnej stavby s názvom: **„SO 01 Cyklotrasa Bajerovce, SO 01-1 Rekonštrukcia mostného objektu, SO 01-2 Rekonštrukcia mostného objektu“** (ďalej len „stavebný objekt“). Obec má vydané *Rozhodnutie o umiestnení „stavebného objektu“ „Cyklotrasa Bajerovce – Vislanka“*, č.j. KL-2023/26-OcÚ/89-SOcÚ/01/FM zo dňa 24.5.2023, *právoplatné zo dňa 23.6.2023*, ďalej len „územné rozhodnutie“ v príslušnom gramatickom tvare. Obec je stavebníkom líniovej stavby projektovaná v dĺžke 3,1 km v šírkovom usporiadaní 3,0 m, využívajúca časti jestvujúcich poľných ciest.

Účelom „stavebného objektu“ 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 nehnuteľnosti, pozemkov nachádzajúcich sa v k.ú. Bajerovce, obec Bajerovce, okres Sabinov, evidované na mape určeného operátu zapísané vo vlastníctve prenájomateľa, identifikácia parciel uvedená v geometrickom pláne č. 116/2022 zo dňa 27.4.2022, vyhotovený Ján Arendáč – GEODÉZIA A-D, Nám. gen. Štefánika 6, 064 01 Stará Ľubovňa, IČO: 40320481, autorizačne overený Ing. Veronika Uličná dňa 27.4.2023, úradne overený dňa 26.6.2023 pod G1-135/2023, Okresným úradom Sabinov, katastrálnym odborom, Ing. Tomáš Futej (ďalej len GP č. 116/2022 zo dňa 27.4.2022), nasledovne:

vlastník/spoluvlastník	pozemok KN-E číslo :	druh pozemku:	podiel:	v časti DIELu	k parcele číslo KN - C	m2	zodpovedá výmere (m2) podľa podielu
Helena Starcová XXXXXXXXX č. xx, 082 73 Bajerovce, SR	198	Orná pôda	1/24	6	457/10	9	0,38
Helena Starcová XXXXXXXXX č. xx, 082 73 Bajerovce, SR	198	Orná pôda	1/24	7	529/79	44	1,83
Helena Starcová XXXXXXXXX č. xx, 082 73 Bajerovce, SR	211/1	Trv.tráv.por.	1/800	11	457/13	333	0,42
Helena Starcová XXXXXXXXX č. xx, 082 73 Bajerovce, SR	211/1	Trv.tráv.por.	1/800	12	529/91	373	0,47
Helena Starcová XXXXXXXXX č. xx, 082 73 Bajerovce, SR	211/1	Trv.tráv.por.	1/800	13	529/95	191	0,24
Helena Starcová XXXXXXXXX č. xx, 082 73 Bajerovce, SR	211/2	Trv.tráv.por.	1/800	14	529/99	110	0,14

ďalej len „**predmet nájmu**“.

- 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*.
- Nájomca* sa zaväzuje zaplatiť (nájomné) podľa podmienok Zmluvy vo výške a spôsobom dohodnutým v Čl. II. bod 1 Zmluvy.
- Prenajímateľ* odovzdáva predmet nájmu *Obci* v stave ako „stojí a leží“. *Prenajímateľ* nemá vedomosť o tom, aby sa na pozemku nachádzali inžinierske siete.
- 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.
- Výstavba *stavebného objektu* bude realizovaná *Obcou* z nenávratných finančných a vlastných prostriedkov v rozsahu projektovej dokumentácie schválenej príslušným povoľujúcim orgánom.
- 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.
- 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 nehnuteľností, 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 0,35€ 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 Bajerovciach zo dňa 1. júna 2023, sumu 0,10€/m²/rok/predmet nájmu, (slovom: desať centov), čo predstavuje nájom spolu vo výške 0,35€/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 uhradza *Obec* najneskôr do 31.03. za príslušný kalendárny rok, a to bezhotovostne bankovým prevodom na účet *prenájomateľa* 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 *prenájomateľ* 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 *prenájomateľovi* 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 najneskôr 31.12.2067.
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 vysporiadania 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 činností 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. Túto 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. Pisomnosti 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. Táto *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. Táto *Zmluva* bude dopĺňovaná 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 neprimerané 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 predpisanej 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. Táto *Zmluva* je vyhotovená v 2 (dvoch) rovnopisoch, pričom *budúci prenájomca* prevezme 1 (jedno) vyhotovenie a *Obec* prevezme 1 (jedno) vyhotovenie po podpise tejto *Zmluvy* oboma zmluvnými stranami.

V _____, dňa _____

V Bajerovciach, dňa _____

prenajímateľ

Obec Bajerovce
Michal Sekerák, starosta obce