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 Gladiš
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, S0 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 v k.ú. Bajerovce, obec Bajerovce, okres Sabinov, evidované na mape určeného operátu zapísané vo vlastníctve prenajímateľa, 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
Michal Gladiš Xxxxx č. xxx, 065 48 Xxxxx, SR	200/13	Orná pôda	32/192	10	529/82	19	3,17
Michal Gladiš Xxxxx č. xxx, 065 48 Xxxxx, SR	211/1	Trv.tráv.por.	203/30720	11	457/13	333	2,20
Michal Gladiš Xxxxx č. xxx, 065 48 Xxxxx, SR	211/1	Trv.tráv.por.	203/30720	12	529/91	373	2,46
Michal Gladiš Xxxxx č. xxx, 065 48 Xxxxx, SR	211/1	Trv.tráv.por.	203/30720	13	529/95	191	1,26
Michal Gladiš Xxxxx č. xxx, 065 48 Xxxxx, SR	211/2	Trv.tráv.por.	203/30720	14	529/99	110	0,73

ďalej len ,,***predmet nájmu***".

2. *Prenajímateľ* touto *Zmluvou* prenajíma *Obci* vo verejnom záujme nehnuteľností 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 dokumentácií 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 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 0,98€ 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 0,98€/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 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 povinností 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. 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 svojím 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 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 svojím 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 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. Táto *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 _____ V Bajerovciach, dňa _____

_____ _____

prenajímateľ **Obec Bajerovce**
Michal Sekerák, starosta obce