

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: Ing. Ján Kunak

Trvalý pobyt:

01

Dátum narodenia:

Bankové spojenie:

IBAN:

tel.:

e-mail:

(ďalej len ako „prenajímateľ“ a to bez ohľadu na použitý gramatický tvar);

a

názov:

Obec Vislanka

Sídlo:

Vislanka č. 28, 065 41 Ľubotín

IČO:

00330256

Zastúpená:

Ing. Michal Struk, 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:

Všeobecná úverová banka, a. s.

IBAN:

SK21 0200 0000 0000 1622 6602

tel.:

0911 437 912

tel.:

0911 437 912

e-mail:

obecvislanka@centrum.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 investorm a stavebníkom verejno-prospešnej stavby s názvom: „SO 02 Cyklotrasa Vislanka“ (ďalej len „stavebný objekt“). Obec má vydané *Rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby „Cyklotrasa Bajerovce – Vislanka“, na „stavebný objekt“ č.j. Bj – 2022/17-OcÚ/47-SOcÚ/01/FM zo dňa 6.5.2022, právoplatné zo dňa 28.6.2022, ďalej len „územné rozhodnutie“* v príslušnom gramatickom tvare. Obec je stavebníkom líniovej stavby projektovaná v dĺžke 2,3 km v šírkovom usporiadaní 3,0 m, využívajúca časti jestvujúcich poľných ciest.

Účelom Stavby 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 pozemkov v k.ú. Vislanka, obec Vislanka, okres Stará Ľubovňa, vedené ako:

parcela registra	číslo	v časti výmery (m ²)	výmera podľa LV	LV č.	druh pozemku:	vlastník/spoluvlastnícky podiel
KN-E	764	133	9959	517	Orná pôda	110. Kunak Ján r. Kunak, Ing., Mierová 23 1107, Stará Ľubovňa, PSČ 064 01 Podiel: 1/80

ďalej len „*predmet nájmu*“.

2. *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*.
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 0,17€ 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 *Vislanke* zo dňa 1.

júna 2023, sumu 0,10€/m²/rok/predmet nájmu, (slovom: desať centov), čo predstavuje nájom spolu vo výške 0,17€/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 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 31.12.2065.
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

- a.i.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*.
- a.i.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).
- a.i.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.
- a.i.4. *Nájomca* sa zaväzuje v prípade, ak dôjde v súvislosti s výkonom jeho činnosti 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.

a.i.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*.

a.i.6. *Nájomca* sa zaväzuje znášať prípadné škody, ktoré vzniknú nesplnením povinností vyplývajúcich pre neho zo *Zmluvy* alebo zo všeobecne záväzných právnych predpisov SR.

a.i.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 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 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 Staroj Ľubovni, dňa 19. 04. 2024
Ing. Ján KUNÁK
MIEŠOVÁ 22
084 01

prenajímateľ



Ing. Michal Strúk, starosta obce