

Zmluva o nájme pozemku č. 2024/267

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Mesto Rajec

so sídlom **Námestie SNP 2/2, 015 01 Rajec**

IČO 00 321 575

DIČ 2020637102

v mene Mesta Rajec koná Mgr. Peter Hanus, primátor mesta, zvolený do funkcie primátora mesta dňa 29.10.2022, podľa Osvedčenia o zvolení za primátora mesta zo dňa 29.10.2022

bankové spojenie: VÚB, a.s. Žilina

číslo účtu IBAN: SK46 0200 0000 0000 2362 1432

BIC/SWIFT: SUBASKBX

(ďalej len Prenajíateľ)

a

Nájomcovia:

Zdeněk Stránský, rodné priezvisko, narodený, rodné číslo

trvale bytom, 015 01 Rajec, štátna príslušnosť: Slovenská republika

a manželka

Milena Stránska, rodné priezvisko, narodená, rodné číslo

trvale bytom, 015 01 Rajec, štátna príslušnosť: Slovenská republika

(ďalej len Nájomcovia)

Článok I.

Úvodné ustanovenie

1.1. Prenajíateľ vlastní v celosti pozemok v katastrálnom území a obci Rajec, *parcelu registra „C“ evidovanú na katastrálnej mape*, parcelné číslo 1533/1 o výmere 190 m², druh pozemku: záhrada, zapísaný v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Žilina, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva číslo 1500 vedenom pre okres Žilina, obec Rajec, katastrálne územie Rajec (zápis vlastníctva prenajíateľa v časti B LV pod B1/ v 1/1).

1.2. Pre účel vymedzenia predmetu nájmu dali nájomcovia spracovať geometrický plán č. 43432611-150/2023, ktorý vyhotovil dňa 25.09.2023 Ing. Radomír Blažek – Geodetic, IČO 43432611 a úradne overil Okresný úrad Žilina dňa 02.10.2023, pod číslom G1–1809/2023. Geometrickým plánom bola z pozemku CKN parcelné číslo 1533/1 o výmere 190 m², druh pozemku: záhrada, odčlenením vytvorená samostatná parcela **CKN parcelné číslo 1533/3 o výmere 21 m², druh pozemku: záhrada, ktorá je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy.**

1.2.1. Geometrický plán, opísaný v bode 1.2. tohto článku zmluvy, tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako jej *príloha č. 1/*.

1.3. Prebytočnosť majetku mesta, pozemku CKN parcelné č. 1533/3 o výmere 21 m², druh pozemku: záhrada, v kat. úz. Rajec, ktorý vznikol geometrickým plánom opísaným v bode 1.2. tohto článku zmluvy, v celosti vo vlastníctve Mesta Rajec schválilo Mestské zastupiteľstvo Mesta Rajec na zasadnutí dňa 20.06.2024, Uznesením č. 35/2024 zo dňa 20. 06. 2024. 1.3.1. Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Rajci č. 35/2024 zo dňa 20. 06. 2024, tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako jej príloha č. 2/.

1.4. Zmluva o nájme sa uzatvára v zmysle ustanovenia § 9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s ustanovením článku 27 ods. 11 písm. b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Rajec, referenčné číslo FO04-RS01, verzia 05, ktoré boli schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva č. 16/2024 zo dňa 20.03.2024.

*Článok II.
Predmet nájmu a účel nájmu*

2.1. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcom do užívania za odplatu pozemok v katastrálnom území a obci Rajec, CKN parcelné číslo 1533/3 o výmere 21 m², druh pozemku: záhrada, v rozsahu, ako je vymedzený v geometrickom pláne č. G1-1809/2023, na účel užívania pozemku pre parkovanie jedného obytného automobilu vo vlastníctve nájomcov s tým, že nájomcovia sú oprávnení počas doby trvania nájmu dočasne spevniť predmet nájmu zatravnovacími tvárniciami a po skončení nájomného vzťahu sa nájomcovia zaväzujú zatravnovacie tvárnice z pozemku odstrániť, pokiaľ sa s prenájomateľom písomne nedohodnú inak.

*Článok III.
Doba nájmu*

3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa uzatvára na dobu určitú, na obdobie 10 rokov odo dňa, kedy táto zmluva nadobudne účinnosť.

3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že platnosť tejto zmluvy a nájomný vzťah je možné ukončiť:

- a) dohodou zmluvných strán o skončení zmluvného vzťahu, súčasťou ktorej je dohodnutý deň skončenia nájmu; dohoda o skončení nájmu musí byť podpísaná všetkými zmluvnými stranami;
- b) odstúpením od zmluvy zo strany prenájomateľa v prípade, ak nastanú právne skutočnosti:
 - nájomcovia prenechajú predmet nájmu do užívania iným osobám bez súhlasu prenájomateľa;
 - nájomcovia podstatným spôsobom zmenia druh pozemku bez súhlasu prenájomateľa, alebo predmet nájmu bude užívať na iný ako dohodnutý účel;
 - ak sa Nájomcovia dostanú do omeškania s platením nájomného viac ako 60 dní po lehote splatnosti
 - ak Nájomcovia vykonajú na Predmete nájmu stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa

Doručením písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane zmluva zaniká.

c) výpoveďou zmluvy zo strany prenájomateľa kedykoľvek počas trvania nájmu, v dohodnutej trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane;

d) výpoveďou zmluvy zo strany Nájomcu v dohodnutej trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

*Článok IV.
Nájomné a platobné podmienky*

4.1. Nájomcovia sa zaväzujú spoločne a nerozdielne platiť Prenajíateľovi nájomné v dohodnutej výške **86,33 Eur/rok** (jednotková všeobecná cena nájomného určená znalcom vo výške 4,111 €/m²/rok)

4.1.1. Nájomné bolo stanovené ako cena obvyklá v danom mieste a čase, vychádzajúc z určenia všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov v katastrálnom území Rajec znalcom do. Ing. Renáta Korenková, PhD., v znaleckom posudku číslo 05/2024 zo dňa 18.07.2024.

4.2. Splatnosť nájomného:

a) Nájomcovia sa zaväzujú spoločne a nerozdielne zaplatiť Prenajíateľovi pomernú časť ročného nájomného za obdobie od účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2024, na základe faktúry vystavenej Prenajíateľom, v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre Prenajímateľa, prevodom na účet Prenajímateľa vedený vo VÚB, a. s. Žilina, číslo účtu IBAN SK46 0200 0000 0000 2362 1432, alebo v hotovosti do pokladne Prenajímateľa.

b) Nájomcovia sa zaväzujú spoločne a nerozdielne platiť Prenajíateľovi nájomné za ďalšie obdobia trvania nájmu vždy na obdobie 12 mesiacov vopred s tým, že ročné nájomné (zvýšené každý rok o mieru inflácie) je splatné 31. januára príslušného kalendárneho roka, prevodom na účet prenájomateľa vedený vo VÚB, a.s. Rajec, číslo účtu IBAN: SK46 0200 0000 0000 2362 1432, alebo v hotovosti do pokladne prenájomateľa.

4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že počnúc kalendárnym rokom 2025, v každom ďalšom roku trvania nájmu, je Prenajímateľ oprávnený zvýšiť Nájomcom nájomné od 1.1. príslušného kalendárneho roka o priemernú ročnú mieru inflácie vyhlásenú a zverejnenú Štatistickým úradom SR. Zvýšenie nájomného o priemernú ročnú mieru inflácie nie je dôvodom na zmenu tejto zmluvy formou dodatku. Nájomcovia so zvyšovaním nájomného o mieru inflácie vyslovujú súhlas, ktorý potvrdzujú podpisom tejto zmluvy a zaväzujú sa platiť Prenajímateľom zvýšené nájomné. V prípade zápornej inflácie sa nájomné neznižuje. Základom, z ktorého sa zvýšenie v danom roku vypočíta, je nájomné dojednané na predchádzajúci kalendárny rok.

4.4. Všetky platby súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ktorých nevyhnutnosť sa vyskytne v priebehu trvania nájmu a nie sú uvedené v tejto zmluve a všetky poplatky za služby, ktoré si objednávajú v súvislosti s užívaním predmetu nájmu Nájomcovia vo vlastnom mene a na vlastný účet, sa zaväzujú platiť výlučne Nájomcovia.

4.5. Pri omeškaní Nájomcov s platením nájomného sa Nájomcovia zaväzujú spoločne a nerozdielne zaplatiť prenajímateľovi okrem zákonom stanoveného úroku z omeškania aj zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania s platením.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1. Nájomcovia sú povinní a zaväzujú sa:

- a) platiť riadne a včas nájomné v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve;
- b) užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel;
- c) po ukončení nájmu odovzdať Prenajímateľovi pozemok v stave zodpovedajúcom obvyklému užívaniu podľa dohodnutého účelu nájmu, pokiaľ sa s Prenajímateľom nedohodnú inak;
- d) zabezpečiť pri užívaní Predmetu nájmu dodržiavanie platných bezpečnostných a protipožiarnych predpisov,
- e) umožniť Prenajímateľovi vykonať kontrolu užívania predmetu nájmu (pozemku) z hľadiska dodržiavania zmluvne dohodnutých podmienok;
- f) nahradiť Prenajímateľovi škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu v dôsledku toho, že Nájomcovia porušia alebo nebudú plniť povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo platných právnych predpisov; Nájomcovia sa zaväzujú Prenajímateľovi nahradiť škodu uvedením do pôvodného stavu alebo peňažným plnením podľa vyčíslenia škody Prenajímateľom;
- g) dodržiavať zákaz vykonávania stavebných úprav na pozemku bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, zákaz stavať na pozemku stavby s pevným základom spojeným so zemou;
- h) pri užívaní predmetu nájmu zabezpečiť dodržiavanie zákona o životnom prostredí;
- i) na vlastné náklady zabezpečovať pravidelnú letnú a zimnú údržbu Predmetu nájmu (kosenie trávy, udržiavanie predmetu nájmu v čistote, odpratávanie snehu a pod).

5.2. Nájomcovia sú oprávnení počas doby trvania nájmu dočasne spevniť predmet nájmu zatrávňovacími tvárniciami a po skončení nájomného vzťahu sa nájomcovia zaväzujú zatrávňovacie tvárnice z pozemku odstrániť, pokiaľ sa s prenajímateľom písomne nedohodnú inak.

5.3. Prenajímateľ má právo a zaväzuje sa:

- a) odovzdať nájomcom predmet nájmu v stave spôsobilom k užívaniu podľa dohodnutého účelu nájmu;
- b) vykonávať kontrolu užívania predmetu nájmu (pozemku);
- c) požadovať od nájomcov vysvetlenia týkajúce sa užívania predmetu nájmu;
- d) poskytnúť nájomcom na ich požiadanie potrebnú konzultačnú a poradenskú súčinnosť pri plnení ich povinností a uplatňovaní práv vyplývajúcich z tejto zmluvy, prípadne ktorých vykonanie sa stane nevyhnutným počas platnosti tejto zmluvy;
- e) oznámiť nájomcom údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich predmet nájmu.

5.4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú Nájomcom na veciach umiestnených na Predmete nájmu. Tieto veci je Nájomca povinný poistiť si sám na vlastné náklady.

5.6. Nájomcovia zodpovedajú Prenajímateľovi za škody spôsobené na prenajatom pozemku, ak ku škode dôjde v dôsledku činnosti, resp. nečinnosti Nájomcov alebo alebo osôb, ktoré vstupujú na Predmetu nájmu so súhlasom Nájomcov.

5.7. Nájomcovia sú povinní užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, slovenskými technickými normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmú používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.

5.8. Nájomcovia preberajú na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO (bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarna ochrana) vo vzťahu k užívaniu Predmetu nájmu.

Článok VI.

Osobitné dojednanie

6.2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu pri vzniku a zániku nájmu musí mať písomnú formu (článok 27 ods. 4 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta).

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

7.1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, spravujú sa právne vzťahy medzi zmluvnými stranami podľa platných ustanovení Občianskeho zákonníka a súvisiacich predpisov.

7.2. Zmluva je vyhotovená v troch originálnych rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a Nájomcovia jeden rovnopis.

7.3. Meniť a dopĺňať túto zmluvu možno len formou písomných dodatkov, pre platnosť ktorých sa vyžaduje vlastnoručný podpis všetkých zmluvných strán.

7.4. Zmluva nadobúda platnosť dňom, kedy bude podpísaná obidvoma zmluvnými stranami.

7.5. Zmluvné strany berú na vedomie, že s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 1/ zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník), v spojení s ustanovením § 5a ods. 1/ zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, táto Zmluva o nájme pozemku nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, prevádzkovateľom ktorého je Úrad vlády SR.

7.6. Zmluvné strany berú na vedomie a súčasne vyjadrujú súhlas so zverejnením tejto zmluvy v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom 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.

7.7. Zmluvné strany berú na vedomie ustanovenie § 47a ods. 4/ Občianskeho zákonníka, podľa ktorého, ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy alebo od udelenia súhlasu, ak sa na jej platnosť vyžaduje súhlas príslušného orgánu, zmluva nezverejnila, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.

7.8. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, súhlasia s ním, na dôkaz čoho túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

7.9. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej prílohy sú :

1/ Geometrický plán č. 43432611-150/2023 zo dňa 25.09.2023, úradne overený Okresným úradom Žilina dňa 02.10.2023 pod č. G1-1809/2023

2/ Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Rajci č. 35/2024 zo dňa 20.06.2024

Rajec, dňa

Prenajímateľ

Mesto Rajec

.....

Mgr. Peter Hanus

primátor mesta

Rajec, dňa

Nájomcovia

.....

Zdnek Stránsky

.....

Milena Stránska

