

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

ustanovená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka



Zmluvné strany :

MESTO RAJEC

Námestie SNP 2/2, 015 01 Rajec

IČO 00 321 575

v mene Mesta Rajec koná : Ing. Ján Rybárik, primátor mesta,
zvolený za primátora Mesta Rajec dňa 27.11.2010

Bankové spojenie : VÚB, a.s., číslo účtu :

(ďalej len Prenajímateľ)

Ján CIBULKA,, bytom Rajec

Mária CIBULKOVÁ,, bytom Rajec

(ďalej len Nájomcovia)

súhlasne vyhlásili, že sú k uzatváraniu právneho úkonu oprávnení a k právnym úkonom spôsobilí, uzatvárajú túto Zmluvu o nájme pozemku za nasledovného obsahu a podmienok

Článok I.

Úvodné ustanovenie

1.1. Prenajímateľ je v celosti výlučným vlastníkom pozemku, ktorý sa nachádza v katastrálnom území a obci **Rajec** a v katastri nehnuteľností na Správe katastra Žilina je zapísaný na liste vlastníctva č. 1500 ako **parcela registra C číslo 1240 – záhrady o výmere 326 m²**, na ktorom je v čase uzavretia tejto zmluvy Prenajímateľ zapísaný ako výlučný vlastník v zápise pod B 1 v 1/1.

Článok II.

Predmet nájmu a účel nájmu

2.1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcom do užívania pozemok nachádzajúci sa v katastrálnom území Rajec označený ako **KN C parcela číslo 1240 – záhrady o výmere 326 m² ako záhradu na pestovanie plodín**.

2.2. Prenechanie pozemku do nájmu Nájomcom schválilo Mestské zastupiteľstvo Mesta Rajec dňa 16.02.2012 Uznesením č. 4/2012, v súlade s ustanovením § 9a, ods. 9 písm. c/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, z dôvodu hodného osobitného zreteľa ktorý spočíva v tom, že Nájomcovia predmet nájmu užívali právnym titulom nájmu od roku 2001 na základe Zmluvy o nájme uzavretej dňa 14.11.2001, ktorej platnosť skončila 31.12.2011. Pozemok, ktorý je predmetom nájmu sa nachádza v blízkosti rodinného domu súp. č. 291, ktorý je postavený na KN C parcele č. 1227 a je vo vlastníctve Márie Cibulkovej, rod. Fraštiovej v celosti (list vlastníctva č. 6 kat. úz. Rajec). Nájomcovia predmet nájmu KN C parcelu č. 1240 užívali do 31.12.2011 ako záhradu z dôvodu, že priamo pri rodinnom dome č.s. 291 nemajú záhradu a pozemok (predmet nájmu) počas celého obdobia trvania nájmu obrábali a zhodnocovali.

2.2.1. Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Rajci č. 4/2012 zo dňa 16.02.2012 je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha 1/.

Článok III. Doba nájmu

3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že **nájom sa uzatvára na dobu neurčitú.**

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

a) **dohodou zmluvných strán o skončení zmluvného vzťahu**

b) **odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade, ak nastanú právne skutočnosti :**

- nájomcovia prenechajú predmet nájmu do užívania iným osobám bez súhlasu prenajímateľa
- nájomcovia podstatným spôsobom zmenia druh pozemku bez súhlasu prenajímateľa
- ak nájomcovia podstatným spôsobom zmenia druh pozemku bez súhlasu prenajímateľa alebo ho využívajú na iný ako dohodnutý účel;

Doručením odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane zmluva zaniká.

d) **vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa kedykoľvek počas trvania nájmu v prípade,** ak nájomca poruší niektorú z povinností, ktoré sú uvedené v tejto zmluve, a tiež v prípade, ak bude Prenajímateľ potrebovať pozemok, ktorý je Predmetom nájmu pre potreby Mesta Rajec, v dohodnutej trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane

e) **výpoveďou zmluvy zo strany Nájomcov** bez uvedenia dôvodu v dohodnutej trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane

f) odstúpením od zmluvy zo strany Nájomcov v prípade, ak Prenajímateľ vykonal na pozemku úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie a účel, na ktorý je pozemok prenajatý

Článok IV. Nájomné a platobné podmienky

4.1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za užívanie pozemku, ktorý je predmetom zmluvy takto :

Nájomné za užívanie Predmetu nájmu (326 m²) je stanovené rozhodnutím Mestského zastupiteľstva Mesta Rajec vo výške 0,02 €/m² ročne, čo predstavuje **6,52 Eur ročne** (slovom : šesť eur, päťdesiatdva centov).

4.2. Splatnosť nájomného: Nájomcovia sa zaväzujú spoločne a nerozdielne platiť prenajímateľovi nájomné na základe oznámenia o vyrubení ročnej splátky za užívanie pozemku vždy za obdobie 12 mesiacov vopred s tým, že ročné nájomné je splatné 31. januára príslušného kalendárneho roka na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s. Rajec, číslo účtu :, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

4.2.1. Nájomné za obdobie roka 2012 je splatné v lehote do 3 dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy.

4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcov s platením splatného nájomného sú nájomcovia povinní platiť prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania s platením.

4.4. Počnúc kalendárnym rokom 2013 v každom roku trvania nájmu vzniká Prenajímateľovi právo jednostranne zvýšiť nájomné za predmet nájmu, pričom Prenajímateľ môže nájomné zvýšiť najviac o mieru medziročnej inflácie v Slovenskej republike meranej indexom spotrebiteľských cien. Právo takto zvýšiť nájomné má Prenajímateľ každoročne, pričom základom, z ktorého sa zvýšenie v danom roku vypočíta, je dojednané nájomné a v ďalších rokoch zvýšenia naposledy Prenajímateľom podľa tohto bodu zvýšené nájomné.

4.4.1. Nájomcovia uznávajú práva Prenajímateľa popísané v bode 4.4. tohto článku a zaväzujú sa počnúc rokom 2012 v každom roku takto ním zvýšené nájomné platiť, počnúc kalendárnym mesiacom nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bude Nájomcom doručené písomné oznámenie Prenajímateľa o zvýšení nájomného v súlade s touto zmluvou.

4.4.2. Za hodnoverný údaj o miere inflácie podľa bodu 4.4. tohto článku sa pokladá hodnota uvedená v písomnom oznámení príslušnej správy Štatistického úradu SR (alebo iného kompetentného úradu), ktorého kópiu je Prenajímateľ povinný pripojiť k písomnému oznámeniu o zvýšení nájomného.

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) Nájomcovia sú povinní zabezpečiť dodržiavanie platných bezpečnostných a protipožiarnych predpisov pri užívaní predmetu nájmu,
- e) Umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu užívania predmetu nájmu (pozemku) z hľadiska dodržiavania zmluvne dohodnutých podmienok;
- f) Nahraďiť prenajímateľovi škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu v dôsledku toho, že nájomca poruší alebo nebude plniť povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo platných právnych predpisov; nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi nahraďiť škodu uvedením do pôvodného stavu alebo peňažným plnením podľa vyčíslenia škody prenajímateľom;
- g) Nájomcovia nie sú oprávnení bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa stavať na pozemku stavby s pevným základom spojeným so zemou,
- h) Nájomcovia sú povinní pri užívaní predmetu nájmu zabezpečiť dodržiavanie zákona o životnom prostredí;

5.2. 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 jeho požiadanie potrebnú konzultačnú a poradenskú súčinnosť pri plnení jeho povinností a uplatňovaní práv, vyplývajúcich z tejto zmluvy, prípadne ktorých vykonanie sa stane nevyhnutným počas platnosti tejto zmluvy;
- e) Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcom údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich predmet nájmu;

Článok VI. Osobitné dojednanie

6.1. Nájomcovia nie sú oprávnení prenechať predmet nájmu do užívania iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.2. Zmluvné strany sa dohodli, že daň z nehnuteľností príslušnému správcovi dane sa zaväzujú platiť Nájomcovia.

6.3. Zmluvné strany sa dohodli, že po ukončení doby trvania nájmu na základe tejto zmluvy majú Nájomcovia prednostné právo predĺženia nájomného vzťahu v prípade, ak počas platnosti tejto zmluvy riadne dodržiavali všetky povinnosti vyplývajúce zo zmluvy. V takomto prípade sa platnosť zmluvy o nájme môže predĺžiť o ďalších 10 rokov za súčasného splnenia podmienky, že Nájomca uzatvorí s Prenajímateľom písomný dodatok k tejto zmluve, ktorý bude obsahovať úpravu výšky nájomného (zvýšenie nájomného na cenu obvyklú v mieste a čase, kedy bude dodatok uzatváraný), prípadne iné práva a povinnosti, úprava ktorých sa stane nevyhnutnou, prípadne potrebnou medzi zmluvnými stranami.

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 vypracovaná v štyroch originálnych rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ obdrží tri rovnopisy a Nájomcovia jeden rovnopis.

7.3. Meniť a dopĺňať túto zmluvu možno len formou písomných dodatkov, pre platnosť ktorých sa vyžaduje vlastnoručný podpis obidvoch účastníkov zmluvy.

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/ Občianskeho zákonníka, v spojení s ustanovením § 5a ods. 1/ zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám, je táto zmluva účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

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

Rajec, dňa 19. marca 2012

Rajec, dňa 19. marca 2012

Prenajímateľ :
MESTO RAJEC

Nájomcovia :

.....
Ing. Ján Rybárik, v.r.
primátor mesta

.....
Ján Cibulka, v.r..

.....
Mária Cibulková, v.r.