

# ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

ZML 2012/85

ustanovená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

## MESTO RAJEC

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

**IČO 00 321 575**

v mene koná : **Ing. Ján Rybárik, primátor mesta** podľa osvedčenia o zvolení za primátora mesta zo dňa 27.11.2010

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

**(ďalej len Prenajímateľ)**

**Ing. Katarína Jasenovcová**, rodená Krchňáková

narodená .....

bytom ..... Rajec

a jej manžel

**Michal Jasenovec**, rodený Jasenovec

narodený .....

bytom ..... Rajec

**(ďalej len Nájomcovia)**

**ktorí 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 s poukazom na ustanovenie § 14 ods. 2/ zák. č. 180/1995 Zb. o niektorých opatreniach na usporiadania vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov v celosti výlučným vlastníkom pozemku nachádzajúceho sa v zastavanom území obce Rajec, ktorý v minulosti tvoril verejný majetok, a to neknihovanej parcely číslo 1832/1 – ostatná plocha o výmere 4771 m<sup>2</sup>.

1.1.1. Geometrickým plánom číslo 1/2011 vyhotoveným dňa 5.9.2001 Dr. Ing. Janou Ižvoltovou, úradne overeným Správou katastra Žilina dňa 29.10.2001 pod číslom 1524/2001, bola z neknihovanej parcely číslo 1832/1 odčlenením vytvorená nová **KNC parcela číslo 1832/5 – záhrada o výmere 608 m<sup>2</sup>** (diel 9) nachádzajúca sa v katastrálnom území a obci Rajec. Geometrický plán je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme pozemkov ako príloha 1/ a obsahuje aj nákres časti pozemku zastavaného elektrickým stožiarom o výmere 49 m<sup>2</sup>, ktorý nie je predmetom nájmu na základe tejto zmluvy.

1.1.2. Pozemok KNC parc. č. 1832/5 v čase uzavretia tejto zmluvy nie je evidovaný v katastri nehnuteľností.

1.2. Pozemok KNC parcela č. 1832/5 o výmere 559 m<sup>2</sup> je súčasťou záhrady, ktorú užívajú Nájomcovia od roku 2005 (ďalej len **Predmet nájmu**).

1.2.1. Záhrada je zriadená na dvoch pozemkoch, KNC parcele číslo 1822/15 – záhrady o výmere 109 m<sup>2</sup>, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve Nájomcov a je zapísaná v katastri nehnuteľností na Správe katastra Žilina na liste vlastníctva č. 2364 a na KNC parcele číslo 1832/5, ktorá je predmetom nájmu na základe tejto zmluvy o výmere 559 m<sup>2</sup> z dôvodu, že na časti KNC parc. 1832/5 je postavený elektrický stožiar ( 7x7m=49m<sup>2</sup>) a táto zastavaná časť pozemku nie je predmetom nájmu.

## **Článok II. Predmet nájmu a účel nájmu**

2.1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcom do užívania pozemok nachádzajúci sa v katastrálnom území Rajec **KNC parcelu č. 1832/5 – ostatná plocha o výmere 559 m<sup>2</sup>** v hraniciach, ako sú vyznačené v geometrickom pláne citovanom v článku I. ods. 1.1.1. tejto zmluvy ( predmetom nájmu nie je časť KNC parc. 1832/5 o výmere 49 m<sup>2</sup>, ktorá je zastavaná stavbou elektrického stožiara) na účel zriadenia a užívania okrasnej a úžitkovej záhrady slúžiacej pre potreby rodiny Nájomcov.

2.2. Prenechanie pozemku do nájmu Nájomcom schválilo Mestské zastupiteľstvo v Rajci dňa 08.09.2011 Uznesením č. 112/2011, ktoré bolo doplnené Uznesením č. 27/2012 zo dňa 26. apríla 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 Predmet nájmu je od roku 2005 súčasťou záhrady opísanej v článku I. ods. 1.2.1. tejto zmluvy a záhradu užívajú od roku 2005 Nájomcovia, ktorí Pozemok rekultivujú a tým aj zhodnocujú.

2.2.1. Uznesenie MZ v Rajci č. 112/2001 v znení Uznesenia č. 27/2012 zo dňa 26.04.2012 je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha 2/.

## **Článok III. Doba nájmu**

3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa uzatvára od 01.06.2012 na dobu 10 rokov.

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) **uplynutím dohodnutej doby nájmu**

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

- nájomca prenechá predmet nájmu do užívania iným osobám bez súhlasu prenajímateľa
- nájomca podstatným spôsobom zmení druh pozemku bez súhlasu prenajímateľa
- ak nájomca podstatným spôsobom zmení druh pozemku bez súhlasu prenajímateľa alebo ho využíva 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 (559 m<sup>2</sup>) predstavuje sumu 27,95 Eur ročne (slovom : dvadsaťsedem eur 95/100 ) t.j. 0,05 Eur/ m<sup>2</sup>/rok.**

4.2. Splatnosť nájomného: Nájomcovia sa zaväzujú spoločne a nerozdielne platiť prenajímateľovi nájomné na základe tejto zmluvy 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 : 23621432/0200, 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 sa nájomcovia zaväzujú 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 2013 v každom roku takto ním zvýšená 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) Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa stavať na pozemku stavby s pevným základom spojeným so zemou,
- h) Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu zabezpečiť dodržiavanie zákona o životnom prostredí;

#### 5.2. Prenajímateľ má právo a zaväzuje sa :

- a) Odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom k užívaniu podľa dohodnutého účelu nájmu;
- b) Vykonávať kontrolu užívania predmetu nájmu (pozemkov);
- c) Požadovať od nájomcu vysvetlenia týkajúce sa užívania predmetu nájmu;
- d) Poskytnúť nájomcovi 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 nájomcovi 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 predĺženie nájomného vzťahu v prípade, ak počas platnosti tejto zmluvy riadne dodržiava všetky povinnosti zo zmluvy vyplývajúce. 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.

6.4. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby si nájomcovia postavili na prenajatom pozemku skleník a altánok ako drobné stavby do výmery 25m<sup>2</sup> za podmienky dodržania stavebného zákona a súvisiacich predpisov.

6.5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa Prenajímateľ rozhodne predmet nájmu predať, majú Nájomcovia predkupné právo na odkúpenie.

## **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 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 oboch účastníkov zmluvy.

7.4. Zmluva nadobúda platnosť dňom, kedy bude podpísaná všetkými 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 07. júna 2012

Rajec, dňa 07. júna 2012

**Prenajímateľ:**  
**MESTO RAJEC**

**Nájomcovia:**

Ing. Ján Rybárik, v.r.  
primátor mesta

Ing. Katarína Jasenovcová, v.r.  
Michal Jasenovec, v.r.