

Nájomná zmluva s právom kúpy prenajatej veci
uzatvorená v zmysle ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
a § 489 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka

Prenajímateľ:

Názov: Obec Majerovce
Sídlo: Majerovce 2, 094 09 Sedliská
IČO: 00332526
Zastúpený: Mgr. Ján Sarvaš, starosta obce
Bankové spojenie: VÚB Banka
Č. účtu IBAN: SK69 0200 0000 0000 1982 4632
Email: obecmajerovce@centrum.sk
Tel.: +421 57 4476129

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: Slavomír Dzurko, rod. Dzurko, občan SR
Bydlisko:
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Bankové spojenie:
Č. účtu IBAN:
Email:
Tel.:

(ďalej len „nájomca“)

I. 1

Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. 467, katastrálne územie Majerovce, obec Majerovce, okres Vranov nad Topľou a to:

- parcela registra „C“ č. 56 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 861 m²,
- parcela registra „C“ č. 57 – záhrada o výmere 197 m²,
- stavba, rodinný dom súpisné číslo 95, postavený na parcele registra „C“ č. 56.

čl. 2

Predmet a účel zmluvy

(1.) Predmetom tejto zmluvy je dočasné prenechanie nehnuteľností špecifikovaných v čl. 1 tejto zmluvy prenájomcom do odplatného užívania za zmluvne dojednaných podmienok s právom nájomcu na odkúpenie nehnuteľností pri splnení zmluvných podmienok.

(2.) Prenajímateľ v zmysle tejto zmluvy prenecháva nájomcovi nehnuteľnosti špecifikované v čl. 1 tejto zmluvy do nájmu s tým, že nájomcovi vzniká právo na kúpu prenajatých nehnuteľností v prípade splnenia podmienok dojednaných touto zmluvou.

čl. 3

Nájomné

(1) Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za nájom nehnuteľností vo výške 250,- EUR (slovom dvestopäťdesiat eur) mesačne.

(2) V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom ani žiadne iné platby.

(3) Poplatky za služby spojené s užívaním nehnuteľností (najmä dodávku energie, dodávku tepla a teplej úžitkovej vody, dodávku pitnej a úžitkovej vody, odvádzanie odpadových vôd, odvoz a likvidáciu všetkých druhov odpadu, dodávku zemného plynu, telekomunikačné a dátové služby) znáša nájomca sám a na vlastné náklady s jednotlivými dodávateľmi energií, médií a služieb.

(4) Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhrádzať mesačné nájomné najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca vopred.

čl. 4

Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli na dobe nájmu v trvaní 10 rokov (slovom: desať rokov). Začiatkom nájmu je deň, kedy dôjde k odovzdaniu nehnuteľností nájomcovi, pričom o tejto skutočnosti bude vyhotovený preberací protokol.

čl. 5

Ukončenie nájmu

(1) Zmluvu je možné kedykoľvek ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou prenajímateľa, písomnou výpoveďou nájomcu, odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa, nájomný vzťah založený touto zmluvou končí uplynutím doby nájmu (čl. 4 zmluvy) a zaniká aj v prípade doručenia písomného oznámenia nájomcu prenajímateľovi o uplatnení práva nájomcu na kúpu prenajatej veci v súlade s čl. 8 tejto zmluvy.

(2) Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu je možné vypovedať písomnou výpoveďou prenajímateľa doručenou nájomcovi, a to z nasledovných dôvodov:

- a) nájomca napriek predchádzajúcej písomnej výzve prenajímateľa užíva nehnuteľnosti v rozpore so zmluvou,
- b) nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu umožní užívanie nehnuteľností tretej osobe,
- c) nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného o viac ako 15 dní po písomnej výzve prenajímateľa nájomcovi na úhradu dlžného nájomného v dodatočnej lehote,

Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu je možné vypovedať písomnou výpoveďou nájomcu doručenou prenajímateľovi, a to z nasledovných dôvodov:

- a) prenajímateľ napriek predchádzajúcej písomnej výzve nájomcu opakovane hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy,

Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu je možné vypovedať písomnou výpoveďou nájomcu doručenou prenajímateľovi aj bez uvedenia konkrétneho dôvodu.

(3) Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

(4) Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípade ak:

- a) nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného viac ako 90 dní po písomnej výzve prenajímateľa nájomcovi na úhradu dlžného nájomného v dodatočnej lehote,
- b) nájomca opakovane neumožnil prenajímateľovi kontrolu užívania predmetu nájmu,
- c) nájomca neuzatvoril poisťnú zmluvu k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom nájmu,
- d) nájomca porušil povinnosť nezaťažovať predmet nájmu akýmkoľvek právom tretej osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- e) nájomca porušil povinnosť neprenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

(5) Odstúpenie od zmluvy musí byť v písomnej forme a riadne doručené druhému účastníkovi zmluvy. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje nasledujúci deň po doručení odstúpenia od zmluvy.

(6) V prípade ukončenia nájomnej zmluvy nájomcovi zaniká právo na uzatvorenie kúpnej zmluvy.

(7) Pri ukončení nájomnej zmluvy bude vyhotovený preberací protokol.

čl. 6

Práva a povinnosti prenajímateľa

(1) Prenajímateľ je povinný nehnuteľnosti špecifikované v čl. 1 tejto zmluvy, predstavujúce predmet nájmu odovzdať nájomcovi do nájmu bezodkladne po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy. O odovzdaní predmetu nájmu bude vyhotovený preberací protokol.

(2) Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti nájomcu vstúpiť na predmet nájmu za účelom vykonávania kontroly dodržiavania tejto zmluvy.

(3) Prenajímateľ je povinný počas platnosti tejto zmluvy poskytovať nájomcovi plnú súčinnosť.

čl. 7

Práva a povinnosti nájomcu

(1) Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, v súlade s touto zmluvou a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov po celú dobu nájmu.

(2) Nájomca nesie zodpovednosť za všetky škody vzniknuté pri užívaní predmetu nájmu, ktoré vznikli jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktorým umožnil užívanie predmetu nájmu. Nájomca je povinný vzniknuté škody odstrániť na vlastné náklady.

(3) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

(4) Nájomca nie je oprávnený zriaďovať k predmetu nájmu akékoľvek iné práva v prospech tretích osôb, s výnimkou tých práv, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy.

(5) Nájomca je povinný bezodkladne po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy na svoje náklady poistiť predmet nájmu.

(6) V prípade vzniku škody a havarijného stavu na predmete nájmu je nájomca povinný odstrániť na svoje náklady tento stav a o tejto skutočnosti informovať prenajímateľa.

(7) Nájomca je oprávnený na svoje náklady vykonať stavebné úpravy na predmete nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi.

(8) Nájomca je povinný na svoje náklady znášať všetky opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu a drobné opravy predmetu nájmu.

(9) V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu predmet nájmu vypratať a vrátiť prenajímateľovi.

čl. 8

Právo kúpy prenajatej veci

(1) Nájomca má k nehnuteľnostiam špecifikovaným v čl. 1 tejto zmluvy právo kúpy prenajatej veci.

(2) Právo kúpy prenajatej veci môže nájomca uplatniť iba počas platnosti tejto zmluvy.

(3) Kúpna zmluva vzniká dorúčením písomného oznámenia nájomcu prenajímateľovi o uplatnení práva na kúpu prenajatých nehnuteľností podľa § 492 zák. č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka. Kúpna zmluva sa ďalej spravuje ustanoveniami § 588 a násl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

(4) Nájomca je oprávnený doručiť písomné oznámenie podľa ods. 3 tohto čl. prenajímateľovi len v prípade, že nájomca zaplatil prenajímateľovi kúpnu cenu podľa ods. 5 tohto článku.

(5) Kúpna cena za nehnuteľnosti pri uplatnení práva kúpy prenajatej veci zo strany nájomcu bola zmluvnými stranami dohodnutá vo výške 57.000,- EUR (slovom: päťdesiatsedemtisíc eur). Do kúpnej ceny sa započítajú všetky nájomcom zaplatené platby nájomného počas trvania tejto zmluvy.

(6) Zmluvné strany sa dohodli, že dorúčením písomného oznámenia nájomcu o uplatnení práva na kúpu prenajatých nehnuteľností vzniká nájomcovi povinnosť podať návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Nájomca má postavenie kupujúceho a prenajímateľ postavenie predávajúceho.

(7) Vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nadobudne nájomca povolením vkladu vlastníckeho práva, dňom právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu. Návrh na vklad podáva nájomca - kupujúci. Poplatky súvisiace so zaplatením návrhu na vklad do katastra nehnuteľností znáša kupujúci.

(8) V prípade, že príslušný Okresný úrad, katastrálny odbor rozhodne o zamietnutí návrhu na vklad alebo rozhodne o zastavení konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy, zmluvné strany sú povinné uzatvoriť novú zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v súlade a za podmienok dohodnutých touto zmluvou.

(9) V prípade, že príslušný Okresný úrad, katastrálny odbor rozhodne o prerušení konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy, zmluvné strany sú povinné si poskytnúť vzájomnú súčinnosť a odstrániť všetky nedostatky zmluvy.

čl. 9

Záverečné ustanovenia

(1) Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.

Táto Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.

(2) Zmluvné strany prehlasujú, že sú oprávnení s predmetom zmluvy voľne nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme.

(3) Zmluvné strany konštatujú, že táto zmluva je prejavom ich slobodnej vôle, s jej obsahom sa oboznámili, porozumeli všetkým jej ustanoveniam a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpísali.

(4) Táto zmluva bola vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana dostane po jednom vyhotovení.

(5) Táto zmluva sa vzťahuje aj na právnych nástupcov jej účastníkov.

(6) Účastníci tejto zmluvy súhlasia so spracovaním svojich osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, a to za účelom vypracovania tejto kúpnej zmluvy.

V, dňa

Mgr. Ján Sarvaš
starosta obce Majerovce
prenajímateľ (predávajúci)
(úradne overený podpis)

Slavomír Dzurko
nájomca (kupujúci)
(úradne overený podpis)