

Zmluva o nájme pozemkov č. 2022/280

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mesto Rajec

so sídlom Námestie SNP 2/2, 015 22 Rajec

IČO 00 321 575

DIC 2020637102

v mene Mesta Rajec koná Mgr. Peter Hanus, primátor mesta,

Bankové spojenie : VÚB, a.s., číslo účtu : SK46 0200 0000 0000 2362 1432

(ďalej len Prenajímateľ)

a

Nájomcovia: 1. Anna Maršová, rodné priezvisko

narodená, rodné číslo

trvale bytomPovažská Bystrica

2. Miroslav Maršo, rodné priezviskonarodený, rodné číslo

.....

trvale bytomPovažská Bystrica

príbuzenský vzťah nájomcov: matka a syn

(ďalej len Nájomcovia)

(Prenajímateľ a Nájomcovia spoločne aj ako Zmluvné strany)

Článok I.

Úvodné ustanovenie

1.1. Prenajímateľ vlastní v celosti pozemky v katastrálnom území a obci Rajec, *parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:*

a) pozemok **parcelné číslo 2150/11 o výmere 43 m², druh pozemku: ostatná plocha,**

b) pozemok **parcelné číslo 2148/9 o výmere 123 m², druh pozemku: trvalý trávny porast,** zapísané 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 prenajímateľa v časti B LV pod B1/ v 1/1).

1.2. Prenechanie pozemkov opísaných v ods. 1.1. tohto článku zmluvy do užívania Nájomcom za odplatu, schválilo Mestské zastupiteľstvo Mesta Rajec Uznesením č. 56/2022 dňa 22. septembra 2022 (*príloha 1*), v spojení s Uznesením č. 8/2022 zo dňa 24. februára 2022 (*príloha 2*), v zmysle ustanovenia § 9a, ods. 9 písm. c/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktoré spočívajú v tom, že s ohľadom na polohu a charakter pozemkov je účelné, aby ich užívali nájomcovia, nakoľko prístup na pozemky je možný len cez pozemky prídomových záhrad rodinných domov a nájomcovia predmetné pozemky užívajú ako súčasť oplotenej záhrady a dvora pri rodinnom dome súp. č. 996 postavenom na pozemku CKN parcelné č. 550/2, ktoré nehnuteľnosti vlastní spolu s ďalšími pozemkami evidovanými na liste vlastníctva č. 1176 vedenom pre kat. úz. Rajec. Pozemok CKN parcelné číslo 2148/9 má spoločnú hranicu s pozemkom CKN parcelné číslo 2148/4, ktorý podľa zápisu na liste vlastníctva č. 3433 pre k. ú. Rajec patrí do podielového spoluvlastníctva nájomcov. Z uvedených dôvodov nie je možné dotknuté pozemky v majetku mesta využiť na iný účel, alebo pre iného nájomcu a uzavretím nájomnej zmluvy budú usporiadané práva nájomcov k majetku mesta.

Článok II.

Predmet nájmu a účel nájmu

2.1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcom za odplatu do užívania pozemky **v katastrálnom území a obci Rajec, pozemok CKN parcelné číslo 2150/11** o výmere 43 m², druh pozemku: ostatná plocha a **pozemok CKN parcelné číslo 2148/9** o výmere 123 m², druh pozemku: trvalý trávny porast, výlučne na účel užívania pozemkov ako záhrada pri rodinnom dome na pestovanie poľnohospodárskych plodín, za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

*Článok III.
Doba nájmu*

3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že **zmluva o nájme 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, súčasťou ktorej je dohodnutý deň skončenia nájmu
- b) odstúpením prenajímateľa od zmluvy v prípadoch stanovených zákonom a dohodnutých v tejto zmluve.
- c) výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu bez uvedenia dôvodu, kedykoľvek počas trvania nájmu, 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. Nájomné za užívanie Predmetu nájmu je určené Uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Rajec č. 56/2022 zo dňa 22. septembra 2022, vo výške 0,50 €/m²/rok (slovom: päťdesiat centov /m²/rok), t. j. **83,00 Eur (slovom: osemdesiattri eur ročne).**

4.2. 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. marca príslušného kalendárneho roka, prevodom na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s. Rajec, číslo účtu IBAN : SK46 0200 0000 0000 2362 1432, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

4.2.1. Zmluvné strany sa dohodli, že pomerná časť nájomného za obdobie roka 2022 (odo dňa účinnosti zmluvy do 31.12.2022), je splatná v lehote do 5 dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy, prevodom na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s. Rajec, číslo účtu IBAN : SK46 0200 0000 0000 2362 1432, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcov s platením splatného nájomného sú nájomcovia povinní platiť Prenajímateľovi okrem zákonom stanoveného úroku z omeškania aj dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania s platením, za porušenie povinnosti platiť nájomné riadne a včas.

4.4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné určené v bode 4.1. tohto článku zmluvy, sa počnúc kalendárnym rokom 2024, a v každom ďalšom roku trvania nájmu, automaticky zvyšuje o mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien, zverejnenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok, a to tak, že k aktuálne platnému ročnému Nájomnému sa pripočíta suma pripadajúca na % miery inflácie v SR a takto vypočítané číslo sa zaokrúhli smerom hore na najbližšie celé číslo deliteľné dvanástimi bezo zvyšku. Takto určené Nájomné sú Nájomcovia povinní platiť vždy za obdobie príslušného kalendárneho mesiaca od 1. januára do 31. decembra. Zmluvné strany sa dohodli a Nájomcovia súhlasia s tým, že v prípade, ak miera inflácie prestane byť publikovaná alebo nebude môcť byť tento údaj použitý z akéhokoľvek iného dôvodu, bude na základe tohto ustanovenia automaticky nahradený indexom, ktorý je svojím charakterom a svojou štruktúrou najpodobnejší indexu spotrebiteľských cien.

V prípade, že miera inflácie bude vyjadrená zápornou hodnotou, tak sa pre výpočet navýšenia Nájomného podľa tohto bodu Zmluvy použije číslo 0, to znamená, že v danom prípade sa ročné nájomné pre nasledujúci kalendárny rok nebude upravovať. Základom pre zvýšenie ročného nájomného podľa tohto bodu je suma Nájomného platná v predchádzajúcom kalendárnom roku.

4.4.1. Spôsob každoročného zvyšovania ročného nájomného za užívanie Predmetu nájmu je zmluvnými strana bezvýhradne odsúhlasený a Prenajímateľov nárok na zaplatenie takto upravovaného ročného nájomného vyplýva z tejto zmluvy. Nájomcovia sú povinní prepočítať výšku nájomného o mieru inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien oproti predchádzajúcemu roku a na tento účel si vyhľadať Potvrdenie o miere inflácie v SR na webovej stránke Štatistického úradu SR.

4.4.2. Nájomcovia uznávajú nárok Prenajímateľa popísaný v bode 4.4. tohto článku zmluvy a zaväzujú sa počnúc 1. januárom rokom 2023, a v každom ďalšom roku trvania nájmu, takto zvýšené nájomné platiť.

*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 s tým, že na pozemkoch nesmú vysádzať stromy ani kríky ani žiadne iné trvalé porasty.
- c) Nájomcovia sa zaväzujú a sú povinní po ukončení nájmu odovzdať Prenajímateľovi prenajaté pozemky v stave zodpovedajúcom obvyklému užívaniu podľa dohodnutého účelu nájmu, v deň skončenia nájmu, pokiaľ sa s Prenajímateľom nedohodnú inak. V prípade, ak Nájomcovia odmietnu dobrovoľne odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi, je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť na pozemky bez ohľadu na skutočnosť, či pri takomto vstupe budú Nájomcovia prítomní alebo nie a Predmet nájmu vypratať a vyčistiť na náklady Nájomcov. Nájomcovia udeľujú podpisom tejto zmluvy Prenajímateľovi bezvýhradný súhlas na vypratanie Predmetu nájmu a jeho vyčistenie .
- d) Umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu užívania predmetu nájmu (pozemkov) z hľadiska dodržiavania zmluvne dohodnutých podmienok;
- e) 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 poskytnutím plnenia v peniazoch;
- f) Nájomcovia nie sú oprávnení stavať na pozemkoch stavby s pevným základom spojeným so zemou, ani na pozemky umiestňovať prenosné stavby, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti zakladá právo Prenajímateľa odstúpiť od tejto zmluvy s okamžitou účinnosťou dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy Nájomcom. Odstúpením od zmluvy nie je dotknuté právo prenajímateľa na zaplatenie zmluvnej pokuty. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomcovia porušia povinnosť vyplývajúcu z tohto zmluvného ustanovenia (čl. V. písm. f), Prenajímateľ má právo uplatniť si voči Nájomcom právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 5000,00 Eur a požadovať od nich, aby na vlastné náklady odstránili nedovolené stavby, prístrešky a pod..
- g) Nájomcovia sú povinní pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať platné právne predpisy, najmä zákon o životnom prostredí;
- h) Nájomcovia nesmú bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa podstatným spôsobom zmeniť druh pozemku. Porušenie tejto povinnosti je dôvodom na odstúpenie Prenajímateľa od zmluvy. Dňom doručenia odstúpenia prenajímateľa od zmluvy nájomcom sa ruší platnosť tejto zmluvy a zmluva zaniká.

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 (pozemkov);
- c) Požadovať od nájomcov vysvetlenia týkajúce sa užívania predmetu nájmu;
- d) Poskytnúť nájomcom na ich 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. Porušenie tejto povinnosti je dôvodom pre odstúpenie Prenajímateľa od tejto zmluvy s tým, že platnosť zmluvy končí dňom doručenia odstúpenia Prenajímateľa od zmluvy Nájomcom.

*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 dva rovnopisy a každý z Nájomcov po jednom rovnopise.

7.3. Meniť a dopĺňať túto zmluvu možno len formou písomných dodatkov, pre platnosť ktorých sa vyžaduje vlastnoručný podpis všetkých 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/ zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník), v spojení s ustanovením § 5a ods. 1/ zákona číslo 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, táto Zmluva o nájme pozemkov 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 číslo 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/ *Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Rajci č. 56/2022 zo dňa 22. septembra 2022*

2/ *Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Rajci č. 8/2022 zo dňa 24. februára 2022*

3/ *Osvedčenie o zvolení za primátora mesta zo dňa 29.10.2022*

4/ *Snímka z mapy*

Rajec dňa
Prenajímateľ :
Mesto Rajec

.....
Mgr. Peter Hanus
primátor mesta

Rajec dňa
Nájomcovia :

.....
Anna Maršová

.....
Miroslav Maršo