

Zmluva o nájme pozemku

Zmluvné strany :

Prenajímateľ : **Obec Slovenská Ľupča**
so sídlom Nám. SNP 13, Slovenská Ľupča
IČO: 00 313 823
zast. Mgr. Roland Lamper, starosta obce

Nájomca: **Oto Foltáni, nar.**
trvale bytom 974 01 Banská Bystrica
štátny občan SR

Prenajímateľ a nájomca uzatvárajú v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov, túto Zmluvu o nájme pozemku, a to za nasledovných podmienok a v nasledovnom rozsahu:

Článok 1

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti vedenej na Okresnom úrade Banská Bystrica, Katastrálny odbor, zapísanej na LV č. 2408, k.ú. Slovenská Ľupča, Obec Slovenská Ľupča, ako parcela registra „C“ č. KN 2749/11 o výmere 752 m² – trv. trávny porast, k.ú. Slovenská Ľupča.
Ide o pozemok situovaný v extraviláne Obce Slovenská Ľupča.
2. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenajíma nájomcovi nehnuteľnosť vedenú na Okresnom úrade Banská Bystrica, Katastrálny odbor, zapísanú na LV č. 2408, k.ú. Slovenská Ľupča, Obec Slovenská Ľupča, ako parcela registra „C“ č. KN 2749/11 o výmere 752 m² – trv. trávny porast, k.ú. Slovenská Ľupča.
3. Predmet nájmu bude za účasti účastníkov tejto zmluvy vymedzený i v prírode, za účelom zabezpečenia jasnosti, zrozumiteľnosti a určitosti obsahu tejto zmluvy, čo do predmetu nájmu, a to najneskôr v lehote do 10 pracovných dní od preukázateľnej výzvy nájomcu.

Článok 2

Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje prenajatú nehnuteľnosť využívať na účely chovu včiel.

Článok 3

Doba nájmu

Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú, odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, v súlade s Článkom 7 bod 9. tejto zmluvy.

Nájomca je oprávnený vstúpiť do užívania nehnuteľnosti dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, v súlade s Článkom 7 bod 9. tejto zmluvy, a to bez ohľadu na ustanovenie čl. 1. bod 3. tejto zmluvy.

Článok 4

Výška nájmu

1. Prenajímateľ poskytuje nájomcovi predmet nájmu do užívania na dohodnutý účet odplatne, a to za obvyklé nájomné v čase a mieste nájmu, za aké sa obvykle prenechávajú do nájmu nehnuteľnosti toho istého alebo porovnateľného druhu s ohľadom na účel využitia.
Výška nájomného bola stanovená vo výške 0,14 Euro/1 m²/rok, čo za celú výmeru predmetu nájmu (751 m²) predstavuje celkom **105,14 Euro ročne** (slovom jednostopäť euro a štrnásť eurocentov).
Nájomca vyhlasuje, že túto výšku nájomného bez výhrad akceptuje a táto je výškou nájmu stanovenou dohodou účastníkov zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné v pravidelných platbách jedenkrát ročne vo výške nájmu na celý rok, a to vždy do 30.06. príslušného roka, na ktorý nájomné prislúcha, na základe faktúry prenajímateľa na bankový účet vedený v pobočke banky Slovenská sporiteľňa a.s., na č. účtu : SK3409000000005050006892.
3. Nájomca sa zaväzuje pre prípad, že sa omešká s platením nájomného vo výške a v termíne dohodnutom v tomto článku zmluvy, zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa právnych predpisov platných v čase prvého dňa omeškania so zaplatením nájomného.
4. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR k 31.12. predchádzajúceho roka, pričom k zmene výšky nájomného dôjde každoročne k 1.1. príslušného roka.
Dohoda o úprave výšky nájomného podľa tohto bodu zmluvy sa prvýkrát uplatní k 1.1.2024, podľa výšky miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za rok 2023.

Článok 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca vyhlasuje, že sa s predmetom nájmu oboznámil, tento je oprávnený užívať výlučne na dohodnutý účel a je povinný ho na svoje náklady primerane udržiavať.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať nehnuteľnosť, ktorá je predmetom tejto zmluvy, do podnájmu tretím osobám, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný užívať nehnuteľnosť v rozsahu a na účel, ktorý s prenajímateľom dohodli v tejto zmluve.
4. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť údržbu predmetu nájmu v riadnom užívateľnom stave, ako aj v stave, aký bol účelom dohodnutý, zároveň sa zaväzuje využívať všetky prostriedky na zabezpečenie ochrany predmetu nájmu, všetko na svoje náklady.
Nájomca sa zaväzuje dbať, aby nedošlo k poškodeniu, zneužitiu, zmenšeniu, zníženiu produkčnej schopnosti alebo jeho mimoprodukčných funkcií prenajatého pozemku, a to z hľadiska ochrany životného prostredia.

5. Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek úpravy prenajatej nehnuteľnosti, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Všetky náklady spojené s úpravami, ktoré zrealizuje po predchádzajúcom písomnom súhlasu prenajímateľa, hradí nájomca v plnej výške z vlastných prostriedkov, bez nároku na ich náhradu zo strany prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný hradiť všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nehnuteľnosti /napr. udržiavanie čistoty a pod./. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi hrozbu vzniku škody na nehnuteľnosti. Nájomca nesie zodpovednosť za prípadné škody a ujmy, ktoré vzniknú prenajímateľovi jeho zavinením.
7. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa umiestňovať na predmete nájmu žiadne stavby trvalého, či dočasného charakteru, ani vykonávať terénne úpravy nad rámec bežnej starostlivosti. Nájomca najmä nie je oprávnený vykonávať terénne zásahy do kopcovitého terénu za účelom rozšírenia roviny na užívanie rovinatej plochy.

Článok 6

Skončenie nájmu

1. Ukončiť vzťahy z tejto zmluvy vyplývajúce môžu účastníci tejto zmluvy výlučne:
 - a) písomnou dohodou,
 - b) výpoveďou bez uvedenia dôvodu, s výpovednou lehotou v trvaní tri mesiace, ktorá začne plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení druhej zmluvnej strane,
 - c) výpoveďou prenajímateľa z dôvodov porušenia ktorejkoľvek povinnosti nájomcu uvedenej v bode 2. tohto článku zmluvy, s výpovednou lehotou v trvaní 10 pracovných dní, ktorá začína plynúť 1. dňom po doručení výpovede nájomcovi,
 - d) výpoveďou nájomcu z dôvodov uvedených v bode 3. tohto článku zmluvy, s výpovednou lehotou v trvaní 1 mesiac, ktorá začína plynúť 1. dňom po doručení výpovede prenajímateľovi.
2. Na základe dohody účastníkov tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený vypovedať nájom za podmienok uvedených v bode 1. c) tohto článku zmluvy, v prípade, ak:
 - nájomca užíva nehnuteľnosť v rozpore so zmluvou,
 - nájomca poruší svoje zmluvné povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy,
 - nájomca prenechá nehnuteľnosť alebo jej časť do podnájmu tretím osobám, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - nájomca vykoná úpravu predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Na základe dohody účastníkov tejto zmluvy je nájomca oprávnený vypovedať nájom za podmienok uvedených v bode 1. d) tohto článku zmluvy, v prípade, ak sa nehnuteľnosť stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilá na dohodnuté užívanie.
4. V prípade ukončenia nájmu z dôvodov uvedených v bode 1. písm.: c) alebo d) tohto článku zmluvy, je nájomca povinný odovzdať nehnuteľnosť, ktorá je predmetom nájmu, prenajímateľovi uvedením do jej pôvodného stavu, resp. v stave zodpovedajúcom obvyklému užívaniu, najneskôr v lehote 10 dní od skončenia právnych vzťahov vyplývajúcich z tejto zmluvy.

Článok 7

Závěrečné ustanovenia

1. Prenajímateľ oboznámil nájomcu s tým, že prenechanie nehnuteľnosti v majetku obce do nájmu na základe tejto zmluvy bolo v súlade s ust. § 9a ods. 9 písm. c) zák.č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí, v platnom znení, schválené z dôvodu osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodlo trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, Uznesením č. 81/2023 dňa 11.9.2023 v spojení s Uznesením č. 120/2023 zo dňa 14.11.2023.

Prenajímateľ vyhlasuje, že boli splnené všetky povinnosti vyplývajúce z prísl. ust. zákona o majetku obcí, vrátane zverejnenia zámeru prenajať majetok Obce vopred určenému záujemcovi z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom rozhodlo Obecné zastupiteľstvo dvojtretinovou väčšinou všetkých poslancov, a to vyvesením na úradnej tabuli obce a zverejnením na internetovej stránke po dobu najmenej 15 dní pred vydaním Uznesenia č. 120/2023 v dňoch od 28.9.2023 do 15.11.2023.

Dôvod hodný osobitného zreteľa je daný nasledovnými skutočnosťami :

Dôvodom hodným osobitného zreteľa je tá skutočnosť, že ide o nehnuteľný majetok obce – pozemok, parc.č. C KN 2749/11 o výmere 751 m² – trv. trávny porast, k.ú. Slovenská Ľupča, zapísanej na LV č. 2408, k.ú. Slovenská Ľupča, „Za zámkom“, ktoré žiadateľ užíva ako pevné stanovište na chov včiel a ktoré nadobudol od svojho právneho predchodcu – svojho otca, ktorý vytvoril toto pevné stanovište chovu včiel približne už pred 25 rokmi.

Prístup je zabezpečený z miestnej komunikácie cez parcely vo vlastníctve Obce Slovenská Ľupča.

2. Prenajímateľ oboznámil nájomcu s tým, že táto zmluva je v súlade s ust. § 5a ods. 1 zák.č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení, povinne zverejňovanou zmluvou, pričom prenajímateľ je povinnou osobou na sprístupňovanie informácií zverejnením tejto zmluvy.
3. Zároveň prenajímateľ oboznámil nájomcu, že táto zmluva bude zákonom ustanoveným spôsobom zverejnená na webovej stránke prenajímateľa najneskôr v lehote 7 dní od jej uzavretia.
4. Nájomca bol oboznámený, že obec je v súvislosti so spracovaním osobných údajov dotknutých osôb prevádzkovateľom v zmysle Nariadenia GDPR a zák.č. 18/2018 Z.z., ktorý spracúva osobné údaje dotknutých osôb len na základe splnomocnenia príslušnými právnymi predpismi upravujúcimi oblasť orgánu samosprávy a orgánu vykonávajúceho úlohy preneseného výkonu štátnej správy, pričom osobné údaje uvedené v tejto zmluve budú spracované výlučne pre účely tejto zmluvy.
Zároveň bol nájomca oboznámený s tým, že jeho práva ako práva dotknutej osoby sú upravené v § 19 - § 25 zák.č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov.
5. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú :
 - Príloha č.1: Kópia katastrálnej mapy s farebne vyznačeným predmetom nájmu
 - Príloha č.2: Uznesenie Obecného zastupiteľstva č.120/2023 zo dňa 14.11.2023

6. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený s predmetnom nájmu bez obmedzenia nakladať a že je plne spôsobilý predmet nájmu prenechať do užívania nájomcom, za podmienok uvedených v tejto zmluve. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú nájomcovi.
7. Túto zmluvu je možné meniť len na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to formou písomného dodatku k zmluve.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú si vedomé všetkých následkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, že ju uzatvárajú slobodne, bez nátlaku a vážne, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
9. Táto zmluva je v súlade s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou a podľa ust. § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.
10. Zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých každý účastník zmluvy prevzal jedno vyhotovenie.

V Slovenskej Ľupči dňa

Prenajímateľ :

Obec Slovenská Ľupča

zast. Mgr. Roland Lamper, starosta obce

Nájomca:

Oto Foltáni
