

Zmluva o nájme pozemku č. 2025/74

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
(ďalej ako „Občiansky zákonník“)

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Mesto Rajec

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

IČO: 00 321 575

DIČ: 2020637102

v mene koná: Mgr. Peter Hanus, primátor mesta

bankové spojenie: VÚB, a.s. Žilina

číslo účtu IBAN: SK46 0200 0000 0000 2362 1432

BIC/SWIFT: SUBASKBX

(ďalej len Prenajímateľ)

a

Nájomcovia:

Marián Sikel', rodné priezvisko, narodený

trvale bytom Lipová 154/1, 015 01 Rajec, štátna príslušnosť: Slovenská republika

telefónne č., mail:

a manželka

Jarmila Sikel'ová, rodné priezvisko, narodená

trvale bytom Lipová 154/1, 015 01 Rajec, štátna príslušnosť: Slovenská republika

telefónne č., mail:

(ďalej len Nájomcovia)

Článok I.

Úvodné ustanovenie

1. Predmetom tejto Zmluvy o nájme pozemku (/ ďalej len Zmluva) je úprava vzájomných práv a povinností Zmluvných strán v súvislosti s nájmom Predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v katastrálnom území a obci Rajec, pozemku, *parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape*, parcelné číslo 1020/7 o výmere 102 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, evidovanej 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 prenájomateľa v časti B LV pod B1/ v 1/1). Na pozemku sú umiestnené stavby, ktoré sú vzhľadom na stavebno-technické vyhotovenie označené ako samostatne stojace garáže.
3. Pozemok CKN parcelné číslo 1020/7 o výmere 102 m², bol pre účel vymedzenia predmetu nájmu zameraný geometrickým plánom č. 43432611-078/2024, ktorý vyhotovil dňa 22.04.2024 Ing. Radomír Blažek – Geodetic, IČO 43432611 a úradne overil Okresný úrad Žilina dňa 02.05.2024, pod číslom G1-804/2024. Geometrickým plánom bol pozemok rozdelený na šesť samostatných parciel, hranice ktorých boli vymedzené existujúcimi objektami garáží: CKN prac. č. 1020/7 o výmere 22 m², CKN prac. č. 1020/18 o výmere 14 m², CKN prac. č. 1020/19 o výmere 14 m², CKN prac. č. 1020/20 o výmere 21 m², CKN prac. č. 1020/21 o výmere 15 m², CKN prac. č. 1020/22 o výmere 16 m², všetky parcely označené ako druh pozemku: zastavaná plocha a všetky zastavané stavbami samostatne stojacich garáží. Geometrický plán je súčasťou tejto zmluvy ako jej *príloha č. 1/*.
4. Prebytočnosť majetku mesta, pozemkov v katastrálnom území Rajec, CKN parciel opísaných v ods. 3/ tejto zmluvy, schválilo Mestské zastupiteľstvo Mesta Rajec na zasadnutí dňa 08. 08. 2024, Uznesením č. 49/2024, ktoré je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej *príloha č. 2/*.

5. Predmetom tejto zmluvy je prenechanie pozemku v katastrálnom území Rajec, **CKN parcelné číslo 1020/21 o výmere 15 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie**, do dočasného užívania za odplatu Nájomcom, ktorí preukázali vlastnícke právo k objektu garáže, ktorý je na tomto pozemku umiestnený čestným prehlásením zo dňa 18.02.2025, ktoré je súčasťou tejto zmluvy *ako príloha 3/*, nakoľko samostatne stojaca stavba garáže nie je evidovaná v katastri nehnuteľností.

6. Nájomcovia Predmet nájmu užívajú od roku 2012 na základe Zmluvy o nájme pozemku ZML 2012/81 zo dňa 11.06.2012, ktorú uzavrel s Mestom Rajec na dobu neurčitú, platnosť ktorej bola zrušená dohodou zmluvných strán dňom 28.02.2025.

7. Všeobecná hodnota nájmu pozemkov vytvorených geometrickým plánom č. G1-804/2024, opísaných v ods. 3/ tohto článku zmluvy, bola stanovená znaleckým posudkom 05/2024, ktorý vypracovala dňa 18.07.2024 doc. Ing. Renáta Korenková, PhD., znalec v odbore Stavebníctvo, Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností. Znalkyňa určila jednotkovú cenu nájomného sumou 4,11 €/m²/rok.

8. Zmluva o nájme sa uzatvára v zmysle ustanovenia § 9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s ustanovením článku 27 ods. 11 písm. b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Rajec, referenčné číslo FO04-RS01, verzia 05, ktoré boli schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva č. 16/2024 zo dňa 20.03.2024.

Článok II.

Predmet nájmu a účel nájmu

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcom do užívania za odplatu **pozemok v katastrálnom území a obci Rajec, CKN parcelné číslo 1020/21 o výmere 15 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie**, v rozsahu, ako je vymedzený v geometrickom pláne č. G1-804/2024, na ktorom je umiestnená samostatne stojaca garáž vo vlastníctve Nájomcov, ktorá nie je evidovaná v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva. Nájomcovia pozemok berú do nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve.

2. Účelom nájmu je užívanie pozemku, na ktorom je umiestnená stavba garáže vo vlastníctve Nájomcov. Nájomcovia sú povinní užívať Predmet nájmu v súlade s účelom nájmu a spôsobom primeraným povahe a určeniu Predmetu nájmu.

3. Nájomcovia súhlasne vyhlasujú, že im je známy faktický aj právny stav Predmetu nájmu a že ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy sa Predmet nájmu nachádza v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho preberajú do nájmu.

Článok III.

Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa dojednáva na dobu 10 rokov, počnúc dňom 01. marca 2025.

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

a) písomnou dohodou zmluvných strán o skončení zmluvného vzťahu, v ktorej bude uvedený dohodnutý deň skončenia nájmu;

b) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v týchto prípadoch:

- ak nájomcovia prenechajú predmet nájmu do užívania iným osobám bez súhlasu prenajímateľa;
- ak nájomcovia podstatným spôsobom zmenia druh pozemku bez súhlasu prenajímateľa, alebo predmet nájmu budú užívať na iný ako dohodnutý účel;
- ak sa Nájomcovia dostanú do omeškania s platením nájomného viac ako 60 dní po lehote splatnosti
- ak Nájomcovia vykonajú na Predmete nájmu stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa

Doručením písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane sa zmluva v zmysle ustanovenia § 48 ods. Občianskeho zákonníka zrušuje. K tomuto dňu sa skončí nájom podľa tejto zmluvy a Zmluva zaniká.

- c) výpoveďou zmluvy zo strany Prenajímateľa kedykoľvek počas trvania nájmu, v dohodnutej trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane;
- d) výpoveďou zmluvy zo strany Nájomcov 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 stanovené znaleckým posudkom č. 05/2024 opísaným v článku I. ods. 7 tejto zmluvy vo výške **61,67 Eur/rok**, vychádzajúc z jednotkovej ceny nájomného vo výške 4,111 €/m²/rok.

4.2. Odo dňa začiatku doby nájmu sú Nájomcovia povinní spoločne a nerozdielne platiť Prenajímateľovi nájomné v pravidelných ročných splátkach, na obdobie 12 mesiacov vopred s tým, že ročné nájomné (zvýšené každý rok o mieru inflácie) je splatné vždy do 31. januára príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné platí, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s. Rajec, číslo účtu IBAN: SK46 0200 0000 0000 2362 1432, alebo v hotovosti do pokladne Prenajímateľa s uvedením variabilného symbolu, ktorým je číslo faktúry.

4.3. Nájomcovia sa zaväzujú spoločne a nerozdielne zaplatiť Prenajímateľovi pomernú časť ročného nájomného za obdobie od 01.03.2025 do 31.12.2025 vo výške 51,39 Eur, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, prevodom na účet Prenajímateľa vedený vo VÚB, a. s. Žilina, číslo účtu IBAN SK46 0200 0000 0000 2362 1432, alebo v hotovosti do pokladne Prenajímateľa, v lehote do 15. marca 2025.

4.4. V prípade, ak z úhrady Nájomného nebude zrejmé, za aké obdobie Nájomcovia nájomné platia, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté oprávnený určiť Prenajímateľ sám (spravidla započítať na úhradu najstaršej splatnej pohľadávky).

4.5. Na základe dohody zmluvných strán sa Nájomné zvyšuje každý rok, počnúc kalendárnym rokom 2026 (t. j. od 1.1.2026) a v každom ďalšom roku trvania nájmu, o priemernú ročnú mieru inflácie vyhlásenú a zverejnenú Štatistickým úradom SR. Prenajímateľ doloží k faktúre potvrdenie Štatistického úradu SR o miere inflácie. Základ, z ktorého sa zvýšenie nájomného v danom roku vypočíta, je nájomné určené vždy na predchádzajúci kalendárny rok. Zvýšenie nájomného o priemernú ročnú mieru inflácie nie je dôvodom na zmenu tejto zmluvy formou dodatku. Nájomcovia so zvyšovaním nájomného o mieru inflácie súhlasia a zaväzujú sa platiť spoločne a nerozdielne Prenajímateľovi nájomné podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve. Nájomcovia berú na vedomie, že v prípade zápornej inflácie sa nájomné neznižuje.

4.6. V prípade omeškania Nájomcov s platením nájomného sa Nájomcovia zaväzujú spoločne a nerozdielne zaplatiť prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania. Povinnosť Nájomcov platiť úroky z omeškania v zmysle príslušných právnych predpisov týmto nie je dotknutá. Týmto nie je dotknuté ani právo Prenajímateľa vypovedať túto Zmluvu alebo od Zmluvy odstúpiť.

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 Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom obvyklému užívaniu podľa dohodnutého účelu nájmu s tým, že z pozemku bude odstránený objekt garáže a pozemok bude vyčistený, pokiaľ sa s Prenajímateľom nedohodne inak;
- d) zabezpečiť pri užívaní Predmetu nájmu dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä na úseku ochrany pred požiarmi, ochrany životného prostredia a pod.,

e) umožniť Prenajímateľovi vykonať kontrolu užívania Predmetu nájmu (pozemku) z hľadiska dodržiavania zmluvne dohodnutých podmienok;

f) 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 spoločne a nerozdielne nahradiť škodu uvedením Predmetu nájmu do pôvodného stavu alebo peňažným plnením vo výške, ktorú vyčíslí Prenajímateľ vo výzve adresovanej Nájomcom na zaplatenie náhrady škody;

5.2. Nájomcovia nie sú oprávnení postúpiť Zmluvu alebo akékoľvek svoje práva so Zmluvy alebo umožniť akékoľvek užívanie Predmetu nájmu alebo jeho časti akejkoľvek inej osobe na akýkoľvek účel, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

5.3. Nájomcovia nie sú oprávnení prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, udeleného pred uzatvorením zmluvy o podnájme. V prípade porušenia tejto povinnosti Nájomcov sú Nájomcovia povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10-násobku ročného nájomného a Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy.

5.4. Nájomcovia nesmú bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa vykonávať na Predmete nájmu žiadne stavebné práce, ani stavať stavby s pevným základom spojeným so zemou;

5.5. Nájomcovia sú povinní užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, slovenskými technickými normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.

5.6. 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;

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) oznámiť Nájomcom údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich Predmet nájmu.

5.7. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú Nájomcom na veciach umiestnených na Predmete nájmu. Tieto veci sú Nájomcovia povinní poistiť si sami na vlastné náklady.

Článok VI.

Osobitné dojednanie

6.1. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu pri vzniku a zániku nájmu zmluvné strany spíšu zápisnicu, ktorá bude obsahovať opis Predmetu nájmu, zistené poškodenia, zistené právne skutočnosti týkajúce sa užívania Predmetu nájmu a pod.

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 vyhotovená 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 všetkých zmluvných strán.

7.4. Zmluva nadobúda platnosť dňom, kedy bude podpísaná obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, a to v súlade s ustanovením § 47a ods. 1/ zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník), v spojení s ustanovením § 5a ods. 1/ zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

7.5. Zmluvné strany berú na vedomie a súčasne vyjadrujú súhlas so zverejnením tejto zmluvy v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

7.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, obsahu zmluvy porozumeli, zmluva bola uzavretá slobodne a vážne, bez tiesne a nátlaku, na dôkaz čoho pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

7.7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej prílohy sú :

1/ Geometrický plán č. 43432611-078/2024 zo dňa 22.04.2024, úradne overený Okresným úradom Žilina dňa 02.05.2024 pod č. G1-804/2024

2/ Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Rajci č. 49/2024 zo dňa 08. 08. 2024

3/ Čestné vyhlásenie Nájomcov o vlastníctve objektu garáže

Rajec, dňa
Prenajímateľ
Mesto Rajec

Rajec, dňa
Nájomcovia

.....
Mgr. Peter Hanus
primátor mesta

.....
Marián Sikel'

.....
Jarmila Sikel'ová