

Zmluva o nájme pozemku č. 2025/99

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Mesto Rajec

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

IČO 00 321 575

DIČ 2020637102

v mene Mesta Rajec 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:

Jakub Kumančík, rodné priezvisko, narodený, rodné číslotrvale

bytom Bystrická 1157/73, 015 01 Rajec, štátna príslušnosť: Slovenská republika

telefónne č. mail:a manželka

Martina Kumančíková, rodné priezvisko, narodená, rodné číslo

trvale bytom Bystrická 1157/73, 015 01 Rajec, štátna príslušnosť: Slovenská republika

(ďalej len Nájomcovia)

Článok I.

Úvodné ustanovenie

1.1. Prenajímateľ vlastní v celosti pozemok v katastrálnom území a obci Rajec, *parcelu registra „C“ evidovanú na katastrálnej mape*, parcelné číslo 914/3 o výmere 1139 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný 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. Pre účel vymedzenia predmetu nájmu nájomcovia zabezpečili vyhotovenie geometrického plánu č. 52305481-089/2024, ktorý vyhotovila dňa 20.11.2024 Ing. Daša Blažeková – Geodetic, IČO 52305481 a úradne overil Okresný úrad Žilina dňa 28.11.2024, pod číslom G1-3344/2024. Geometrickým plánom bola z pozemku CKN parcelné číslo 914/3 o výmere 1139 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, odčlenením vytvorená samostatná parcela **CKN parcelné číslo 914/6 o výmere 19 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ktorá je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy (ďalej len Predmet nájmu).**

1.2.1. Geometrický plán opísaný v bode 1.2. tohto článku zmluvy je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej príloha č. 1/.

1.3. Prebytočnosť majetku mesta, časti pozemku CKN parcelné č. 914/3, ktorý je Predmetom nájmu schválilo Mestské zastupiteľstvo Mesta Rajec na zasadnutí dňa 20.06.2024, Uznesením č. 34/2024 zo dňa 20. 06. 2024, ktoré je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej príloha č. 2/.

1.4. 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 a účel nájmu

2.1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcom do užívania za odplatu pozemok v katastrálnom území a obci Rajec, CKN parcelné číslo 914/6 o výmere 19 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, v rozsahu, ako je vymedzený v geometrickom pláne č. G1-3344/2024, na účel vstupu a prízjazdu vozidlami k rodinnému domu súp. č. 1157 postavenému na pozemku CKN parcelné č. 923/1 – zastavaná plocha a nádvorie v kat. úz. Rajec, ktorý je v celosti v bezpodielovom spoluvlastníctve nájomcov (list vlastníctva č. 4513 k. ú. Rajec).

Článok III.

Doba nájmu

3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa uzatvára na dobu určitú, od 01. apríla 2025 na obdobie 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, súčasťou ktorej je dohodnutý deň skončenia nájmu; dohoda o skončení nájmu musí byť podpísaná všetkými zmluvnými stranami;

b) odstúpením Prenajímateľa od zmluvy v prípade, ak:

- nájomcovia prenechajú predmet nájmu do užívania iným osobám bez súhlasu prenajímateľa;

- nájomcovia podstatným spôsobom zmenia druh pozemku bez súhlasu prenajímateľa, alebo Predmet nájmu budú užívať na iný ako dohodnutý účel;

- sa Nájomcovia dostanú do omeškania s platením nájomného viac ako 60 dní po lehote splatnosti

- Nájomcovia vykonajú na Predmete nájmu stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

3.2.1. 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 sa zrušuje.

c) výpoveďou zmluvy zo strany prenajímateľa kedykoľvek počas trvania nájmu, v dohodnutej šesťmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane;

d) výpoveďou zmluvy zo strany Nájomcu 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. Všeobecná hodnota nájmu pozemku CKN parc. č. 914/6 v kat. úz. Rajec, ktorý vznikol geometrickým plánom č. G1-3344/2024, bola stanovená znaleckým posudkom číslo 147/2024, ktorý vypracoval dňa 8.12.2024 Ing. Zdenko Muška, znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností, sumou 41,02 €/rok, vychádzajú z jednotkovej všeobecnej ceny nájomného určenej znalcom vo výške 2,159 €/m²/rok.

4.2. Nájomcovia sa zaväzujú spoločne a nerozdielne platiť Prenajímateľovi nájomné vo výške (zaokrúhlene) **41,00 €/rok**.

4.3. 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.

4.4. Nájomcovia sa zaväzujú spoločne a nerozdielne zaplatiť Prenajímateľovi pomernú časť ročného nájomného za obdobie od 01.04.2025 do 31.12.2025 vo výške 30,75 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 splatnosti uvedenej vo faktúre prenajímateľa.

4.5. 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).

4.6. 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.

4.7. 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;
- d) zabezpečiť pri užívaní Predmetu nájmu dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä na úseku ochrany pred požiarom, 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 vyčíslil Prenajímateľ vo výzve adresovanej Nájomcom na zaplatenie náhrady škody;
- g) na vlastné náklady zabezpečovať pravidelnú letnú a zimnú údržbu Predmetu nájmu (kosenie tráv, udržiavanie predmetu nájmu v čistote, odpratávanie snehu a pod).

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. 52305481-089/2024 zo dňa 20.11.2024, úradne overený Okresným úradom Žilina dňa 28.11.2024 pod č. G1-3344/2024

2/ Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Rajci č. 34/2024 zo dňa 20.06.2024

Rajec, dňa

Prenajímateľ

Mesto Rajec

Rajec, dňa

Nájomcovia

.....

Mgr. Peter Hanus

primátor mesta

.....

Jakub Kumančík

.....

Martina Kumančíková