

**ZMLUVA O UZAVRETÍ BUDÚCEJ NÁJOMNEJ ZMLUVY O PRENÁJME  
POZEMKOV**

**uzavretá podľa 50a a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení**

**Budúci prenajímatelia:** Členovia Urbárskeho spolku vo Vavrišove pozemkové spoločenstvo Vavrišovo: vlastníci spoluvlastníckych podielov Spoločných nehnuteľností, ktoré sú v katastri nehnuteľností zapísané ako spoločná a nedeliteľná nehnuteľnosť podľa § 8 Zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách v platnom znení

**zast.:**

Názov spoločenstva: **Urbársky spolok vo Vavrišove  
pozemkové spoločenstvo Vavrišovo**  
sídlo spoločenstva: Vavrišovo č. 307, okres Liptovský Mikuláš  
Druh spoločenstva: s právnou subjektivitou - SR  
Pridelené IČO: 30233046  
DIČ: 2020428575  
IČ DPH: SK2020428575  
Reg. č. spoločenstva: Okresný úrad, pozemkový a lesný odbor  
v Liptovskom Mikuláši R-0018/505  
Štatutárny orgán: Výbor spoločenstva

**v mene:**

Mgr. Dušan Janotka - predseda  
bydlisko, Vavrišovo 127

Ing. Elena Teniaková - tajomník  
bydlisko, Vavrišovo 324

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.  
pobočka Liptovský Hrádok  
číslo účtu: 1634993002/5600  
IBAN: SK5956000000001634993002

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Budúci nájomca:</b> | Názov: <b>Obec Vavrišovo</b><br>Adresa sídla: 032 42 Vavrišovo 40<br>Pridelené <b>IČO: 00 315 834</b><br><b>DIČ: 2020581695</b><br>Registrácia: podľa zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení<br>Štatutárny orgán: Ľubomír Račko, starosta<br>Webové sídlo: <a href="http://www.vavrisovo.sk">www.vavrisovo.sk</a><br>Bankové spojenie: VÚB, a.s.<br>pobočka Liptovský Hrádok<br>číslo účtu: 22621342/0200<br>IBAN: SK040200000000022621342 |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

(ďalej aj „zmluvné strany“)

## I.

### Predmet zmluvy

1. Budúci prenajímatelia - Členovia Urbárskeho spolku vo Vavrišove pozemkové spoločenstvo Vavrišovo: vlastníci spoluvlastníckych podielov Spoločných nehnuteľností, ktoré sú v katastri nehnuteľností zapísané ako spoločné a nedeliteľné nehnuteľnosti podľa § 8 Zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách v platnom znení, zapísaní v Katastri nehnuteľností Okresného úradu katastrálneho odboru v Liptovskom Mikuláši, obec VAVRIŠOVO, katastrálne územie Vavrišovo,
  - na **Liste vlastníctva** číslo **608** v časti B vlastníci a iné oprávnené osoby, Účastník právneho vzťahu: Vlastník, Por. č. 1 – Por. č. 216 (Spoluvlastnícky podiel spolu: 1/1), Zast.: Urbárskym spolkom vo Vavrišove pozemkové spoločenstvo Vavrišovo, Vavrišovo č. 307, s právnou subjektivitou IČO: 30233046, Reg. Okresným úradom, pozemkovým a lesným odborom v Liptovskom Mikuláši R-0018/505 (ďalej len „Budúci prenajímateľ“), - sú vlastníci spoluvlastníckych podielov Spoločných nehnuteľností, ktoré sú v katastri nehnuteľností zapísané ako spoločné a nedeliteľné nehnuteľnosti podľa § 8 Zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách v platnom znení, vedených Okresným úradom, odborom katastrálnym v Liptovskom Mikuláši, obec VAVRIŠOVO, katastrálne územie Vavrišovo, novovytvorených parciel **KN-C číslo 1150/7** o výmere 580 m<sup>2</sup> – ostatné plochy a **KN-C číslo 1092/3** o výmere 76 m<sup>2</sup> – ostatné plochy odčlenených od pozemku parcely E-KN Parcelné číslo 1158/1, druh pozemku Trvalé trávne porasty, výmera 16915 m<sup>2</sup>, umiestnených v zastavanom území obce VAVRIŠOVO, katastrálne územie Vavrišovo geometrickým plánom č. 47099909-30/2014 vyhotoviteľom Polygon GEO s.r.o. Ivachnová, overenom Okresným úradom, katastrálnym odborom Liptovský Mikuláš pod č. 460/2014 zo dňa 22.5.2014.
  - na **Liste vlastníctva** číslo **739** v časti B vlastníci a iné oprávnené osoby, Účastník právneho vzťahu: Vlastník, Por. č. 1 – Por. č. 223 (Spoluvlastnícky podiel spolu: 1/1), Zast.: Urbárskym spolkom vo Vavrišove pozemkové spoločenstvo Vavrišovo, Vavrišovo č. 307, s právnou subjektivitou IČO: 30233046, Reg. Okresným úradom, pozemkovým a lesným odborom v Liptovskom Mikuláši R-0018/505 (ďalej len „Budúci prenajímateľ“), - sú vlastníci spoluvlastníckych podielov Spoločných nehnuteľností, ktoré sú v katastri nehnuteľností zapísané ako spoločné a nedeliteľné nehnuteľnosti podľa § 8 Zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách v platnom znení, vedených Okresným úradom, odborom katastrálnym v Liptovskom Mikuláši, obec VAVRIŠOVO, katastrálne územie Vavrišovo, novovytvorenej parcely **KN-C číslo 1097/35** o výmere 84 m<sup>2</sup> – ostatné plochy odčlenenej od pozemkov parcely KN-C číslo 1097/4, druh pozemku ostatné plochy, výmera 861 m<sup>2</sup> a parcely KN-C 1097/5, druh pozemku ostatné plochy, výmera 710 m<sup>2</sup> umiestnených v zastavanom území obce VAVRIŠOVO, katastrálne územie Vavrišovo geometrickým plánom č. 47099909-30/2014 vyhotoviteľom Polygon GEO s.r.o. Ivachnová, overenom Okresným úradom, katastrálnym odborom Liptovský Mikuláš pod č. 460/2014 zo dňa 22.5.2014 a **KN-C číslo 1097/5**, druh pozemku ostatné plochy, výmera 685 m<sup>2</sup>, umiestnených v zastavanom území obce VAVRIŠOVO, katastrálne územie Vavrišovo.
2. Budúci prenajímateľ sa na základe tejto zmluvy zaväzuje, že za podmienok uvedených v tejto zmluve s budúcim nájomcom uzavrie riadnu nájomnú zmluvu, ktorej predmetom bude prenájom časti nehnuteľnosti opísanej v ods. 1/ tohto článku po zameraní skutočného stavu budúcej stavby a po zameraní skutočného stavu

prístupovej komunikácie umiestnenej na pozemku KN-C č. 1097/5 za podmienok dohodnutých touto zmluvou.

3. Účelom nájmu je verejný prístup po účelovej komunikácii a zriadenie budúcej stavby „objekt: SO 02 spevnené plochy a oplotenie a SO 08 – Rozšírenie verejného osvetlenia“ budúcim podnájomcom na nehnuteľnosti, ktorá je predmetom nájmu v súlade s projektovou dokumentáciou k stavbe „Zmena účelu Športhotel č.s. 280 na Polyfunkčný dom Vavrišan, stavebné úpravy a nadstavba“.

## **II.**

### **Termín uzatvorenia zmluvy**

1. Nájomca je povinný písomne vyzvať prenajímateľa k uzavretiu riadnej nájomnej zmluvy najneskôr 60 dní pred kolaudáciou budúcej stavby „Zmena účelu Športhotel č.s. 280 na Polyfunkčný dom Vavrišan, stavebné úpravy a nadstavba“, ktorú bude na základe zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy pre nájomcu zhotovovať podnájomca STAVOINDUSTRIA Liptovský Mikuláš a.s..
2. Nájomca je povinný priložiť k písomnej výzve na uzatvorenie nájomnej zmluvy právoplatné stavebné povolenie k stavbe vydané pre podnájomcu a porealizačné zameranie stavby.
3. Prenajímateľ sa na základe tejto zmluvy zaväzuje, že za podmienok uvedených v tejto zmluve uzavrie s nájomcom riadnu nájomnú zmluvu na predmet nájmu určený a opísaný v čl. I tejto zmluvy do 15 dní od doručenia výzvy nájomcu.
4. Nájomca vstúpi do užívania nehnuteľnosti titulom nájmu okamihom nadobudnutia platnosti riadnej nájomnej zmluvy.
5. Do nadobudnutia platnosti riadnej nájomnej zmluvy sa prenajímateľ zaväzuje predmet nájmu ďalej nepredať alebo neprenajať tretej osobe.

## **III.**

### **Cena nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za prístupovú komunikáciu do doby geodetického zamerania vo výške 100,00 € (slovom: Jednosta eur) a za ostatný predmet nájmu vo výške 185,00 € (slovom: Jednostoosedesiatpäť eur) za prvý rok trvania nájmu. V ďalších rokoch bude nájomné zvyšované o 2% ročne (v druhom roku tak bude nájomné 188,70€, v treťom 192,47€ a v ďalších podľa tejto kalkulácie). Takto kalkulovaná cena nájmu je garantovaná po dobu 40 rokov.
2. Nájomné je splatné jedenkrát ročne vždy najneskôr do 30.11. bežného kalendárneho roka (ďalej aj „bežný rok“). Zmluvné strany sa dohodli, že za rok 2014 bude nájom prepočítaný vo výške alikvotnej časti ročného nájmu vzhľadom na platnosť a účinnosť zmluvy.
3. Platbu nájomného je nájomca povinný vykonať bezhotovostným prevodom alebo vkladom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy - na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr v mesiaci október bežného roka, ktorá musí byť prenajímateľom nájomcovi riadne a včas doručená (najneskôr však do konca mesiaca október) s dobou splatnosti faktúry najneskôr do 30.11. bežného roka (ďalej aj „daňový doklad“).

#### **IV.**

##### **Doba nájmu a spôsob jeho ukončenia**

1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu neurčitú, odo dňa účinnosti zmluvy.
2. Nájomný vzťah je možné ukončiť:
  - a) dohodou zmluvných strán,
  - b) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán pričom výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť dňom nasledujúcim po doručení výpovede nájomcovi, pričom k okamihu uplynutia výpovednej doby je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi, inak je povinný mu uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 5,00 € za každý začatý deň omeškania so splnením tejto povinnosti.
3. odstúpením prenajímateľa od zmluvy, a to len ak nájomca bude predmet nájmu užívať v rozpore so zmluvou, nebude s ním riadne hospodáriť alebo poruší niektorú zo zmluvných povinností alebo ak podnájomca nezíska stavebné povolenie na stavbu „Zmena účelu Športhotel č.s. 280 na Polyfunkčný dom Vavrišan, stavebné úpravy a nadstavba“ Skončením nájmu odstúpením alebo výpoveďou podľa tohto článku zmluvy nájomca stráca nárok na refundáciu alebo náhradu skutočne vynaložených nákladov a investícií smerujúcich k stavebnému alebo technickému zhodnoteniu predmetu nájmu, pričom nájomca prehlasuje, že sa v takomto prípade v budúcnosti nebude voči prenajímateľovi domáhať žiadneho vecného ani finančného plnenia vyplývajúceho z vynaloženej investície súdnou ani inou cestou.

#### **V.**

##### **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadne, a to spôsobom, ktorý je zvyčajný, najmä ho užívať bezpečne a opatrne, aby jeho neprimeraným užívaním v záujme naplnenia účelu tejto zmluvy nedošlo ku škode na predmete nájmu alebo jeho časti, alebo na inom majetku prenajímateľa.
3. Nájomca je zodpovedný za všetky škody a súčasne sa zaväzuje, že takéto škody, závady a poškodenia, ktoré by počas doby nájmu vznikli na predmete nájmu jeho užívaním alebo zneužívaním, a ktoré spôsobí sám alebo osobami, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, alebo osobami vo vzťahu k nájomcovi, uhradí v plnej výške.
4. Nájomca je oprávnený odplatne prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretej osobe na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný po oznámení prenajímateľa sprístupniť predmet nájmu za účelom vykonania kontroly, či je predmet nájmu užívaný v súlade s touto zmluvou a právnymi predpismi.
6. Nájomca je zodpovedný za dodržiavanie príslušných právnych predpisov vo vzťahu k predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný poistiť budúcu stavbu na predmete nájmu na vlastné náklady. Nájomca je povinný a zaväzuje sa, že všetky škody a závady, ktoré by počas doby užívania (nájmu) vznikli na predmete nájmu alebo jeho príslušenstve jeho používaním alebo zneužívaním, a ktoré nebudú kryté prípadným poistným plnením, spoluúčasťou na poistnom plnení alebo nebudú uznané ako poistná udalosť, dá nájomca odstrániť na svoje náklady alebo cestou refundácie prenajímateľovi.

## **VI.**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu v stave v akom stojí a leží k okamihu vstúpenia nájomcu do užívania predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ týmto udeľuje nájomcovi súhlas, aby v záujme budúceho riadneho užívania predmetu nájmu za podmienky, že nebudú dotknuté práva tretích osôb a budú dodržané všetky platné legislatívne postupy a právoplatné rozhodnutia alebo iné autoritatívne nariadenia akty dotknutých orgánov, vykonal a uskutočnil úpravy stavebného alebo obdobného charakteru, a to v záujme užívania predmetu nájmu za dohodnutým účelom podľa tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ súhlasne prehlasuje, že táto zmluva je pre nájomcu dokladom k nehnuteľnosti ako predmetu nájmu ako iné právo v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších zmien a doplnkov (najmä § 58, § 139). Zároveň prenajímateľ súhlasí so zriadením staveniska v zmysle budúceho stavebného povolenia vo vzťahu k predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ nie je zodpovedný za stratu, krádež alebo poškodenie osobného vlastníctva nájomcu, alebo zariadení, príslušenstva a vecí prinesených alebo vnesených do predmetu nájmu nájomcom, alebo osobami vo vzťahu k nájomcovi.

## **VII.**

### **Doba platnosti zmluvy o budúcej nájomnej zmluve**

Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú**, a to odo dňa nadobudnutia jej účinnosti do nadobudnutia účinnosti riadnej nájomnej zmluvy.

## **VIII.**

### **Dohoda o predkupnom práve**

Ak sa počas doby nájmu Členovia Urbárskeho spolku vo Vavrišove pozemkového spoločenstva Vavrišovo: vlastníci spoluvlastníckych podielov Spoločnej nehnuteľnosti, ktoré sú v katastri nehnuteľností zapísané ako spoločná a nedeliteľná nehnuteľnosť podľa § 8 Zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách v platnom znení, opísaných v Článku 1 zmluvy – ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, alebo ktorýkoľvek z Členov Urbárskeho spolku vo Vavrišove pozemkové spoločenstvo Vavrišovo – rozhodnú (rozhodne) pozemky ktoré sú predmetom nájmu alebo ich časti (diely) alebo spoluvlastnícke podiely na nich - odpredať, zaväzujú sa – za predpokladu, že to legislatíva v dobe ponuky umožňuje - tieto ako prvému ponúknuť (sprostredkované prípadne prostredníctvom Urbárskeho spolku vo Vavrišove pozemkové spoločenstvo Vavrišovo) na kúpu nájomcovi - alebo jeho právneho nástupcovi a to za cenu podľa platných cenových predpisov, stanovenú znalcom v Odbore Stavebníctvo, Odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, na osobe ktorého sa zmluvné strany dohodnú; len ak za takto stanovenú cenu nájomca - alebo jeho právny nástupca odmietne opísané pozemky, alebo ich časti (diely) alebo spoluvlastnícke podiely na nich kúpiť – môžu títo s nimi voľne nakladať.

## **IX.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Obecné zastupiteľstvo vo Vavrišove na svojom zasadnutí konanom dňa 11.6.2014. svojím uznesením číslo 32/2014 schválilo uzavretie tejto nájomnej zmluvy s prenajímateľom na predmet nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve.
2. Táto zmluva môže byť menená alebo doplnená len po dohode obidvoch zmluvných strán očíslovanými dodatkami k zmluve, ktoré budú tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť.
3. Táto zmluva je uzatvorená a nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia (s odkazom na § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka).
5. O nadobudnutí účinnosti zmluvy svedčí písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy.
6. Zmluva je vyhotovená v 6 rovnopisoch, 2 vyhotoveniach pre prenajímateľa a 4 vyhotovenia pre nájomcu.
7. Zmluvné strany po prečítaní zmluvy vyhlasujú, že vyjadruje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

Vo Vavrišove dňa 16.06.2014

budúci prenajímateľ

budúci nájomca

Mgr. Dušan Janotka – predseda

Lubomír Račko  
starosta

Ing. Elena Teniaková – tajomník