

ZMLUVA O NÁJME POZEMKOV
uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

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

Nájomca: **Názov: Obec Vavrišovo**
 Adresa sídla: 032 42 Vavrišovo 40
 Pridelené IČO: 00 315 834
 DIČ: 2020581695
 Registrácia: podľa zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom
 zriadení
 Štatutárny orgán: Ľubomír Račko, starosta
 Webové sídlo: www.vavrisovo.sk
 Bankové spojenie: VÚB, a.s.
 pobočka Liptovský Hrádok
 číslo účtu: 22621342/0200
 IBAN: SK040200000000022621342

(ďalej aj „zmluvné strany“)

I.

Predmet zmluvy

1. 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 „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 m² – ostatné plochy a **KN-C číslo 1092/3** o výmere 76 m² – ostatné plochy oddelených od pozemku parcely E-KN Parcelné číslo 1158/1, druh pozemku Trvalé trávne porasty, výmera 16915 m², 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 „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 m² – ostatné plochy oddelené od pozemkov parcely KN-C číslo 1097/4, druh pozemku ostatné plochy, výmera 861 m² a parcely KN-C 1097/5, druh pozemku ostatné plochy, výmera 710 m² 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 m², umiestnených v zastavanom území obce VAVRIŠOVO, katastrálne územie Vavrišovo.
2. Prenajímateľ a nájomca uzatvorili dňa 16.06.2014 Zmluvu o budúcej nájomnej zmluve. V zmysle ustanovenia čl.I. bod 2 Zmluvy o budúcej nájomnej zmluve zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu o nájme nehnuteľností – pozemkov špecifikovaných v bode 1 tohto článku zmluvy.
3. Účelom nájmu je verejný prístup po účelovej komunikácii a zriadenie budúcej stavby „objekt: SO 02 miestna komunikácia a SO 08 – Rozšírenie verejného osvetlenia“

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.

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: Jednstoosemdesiatpäť 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“).

III.

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
 - c) 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.
3. 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. Zrealizovaná stavba „SO 02 – miestna komunikácia a SO 08 – rozšírenie verejného osvetlenia zostane majetkom nájomcu, pričom sa zmluvné strany dohodli, že v takom prípade uzatvoria zmluvu o zriadení vecného bremena za úhradu v prospech prenajímateľa.

IV.

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 do podnájmu tretej osobe – podnájomcovi STAVOINDUSTRII Liptovský Mikuláš a.s. – investorovi realizujúcemu uvedené stavebné objekty v čl. III bode 3 tejto zmluvy.
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. Podnájomca 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 alebo podnájmu) vznikli na predmete nájmu alebo jeho príslušenstve jeho používaním alebo zneužívaním, a ktoré nebudú kryté prípadným poistným plnením, spoluúčastou na poistnom plnení alebo nebudú uznané ako poistná udalosť, dá nájomca odstrániť na svoje náklady alebo cestou refundácie prenajímateľovi.

V.

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 a 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 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.

VI.

Doba platnosti zmluvy o budúcej nájomnej zmluve

Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**, a to odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.

VII.

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 spoločnostiach v platnom znení, opísaných v Článku 1 zmluvy – ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, alebo ktorýkoľvek z Členov Urbárskeho spolku vo Vavrišove pozemkové spoločnosti Vavrišovo – rozhodnú (rozhodne) pozemky ktoré sú predmetom nájmu alebo ich časti (diely) alebo spoluvlastnícke podiely na nich - odpredať, zaväzujú sa tieto ako prvému ponúknuť (sprostredkované prípadne prostredníctvom Urbárskeho spolku vo Vavrišove pozemkové spoločnosti Vavrišovo) na kúpu nájomcovi - alebo jeho právneho nástupcu 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.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Obecné zastupiteľstvo vo Vavrišove na svojom zasadnutí konanom dňa 11.6.2014. svojím uznesením číslo 32/2014 schválilo uzavretie nájomnej zmluvy s prenajímateľom na predmet nájmu za podmienok uvedených v budúcej nájomnej 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 4 rovnopisoch, po 2 vyhotoveniach pre každú zmluvnú stranu.
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 30.09.2014

Prenajímateľ:

Nájomca :

Mgr. Dušan Janotka – predseda

Ľubomír Račko
starosta

Ing. Elena Teniaková – tajomník