

Nájomná zmluva
uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení medzi:

Prenajímateľ : **Jaroslav Karaba**, rod. Karaba, -

Nájomca **Obec Drahovce**
sídlo: Hlavná 429/127, 922 41 Drahovce
zastúpená: Ing. Juraj Klein, starosta obce
IČO: 00312461
DIČ: 2020530864
bankové spojenie: VÚB Piešťany, č. ú.: 3029212/0200

za nasledovných podmienok:

I. Preambula

1. Prenajímateľ je spoluvlastníkom nehnuteľnosti v k.ú. Drahovce, parcela registra E KN, parc. č. 1756, orná pôda o výmere 4751 m², vedenej na liste vlastníctva č. 2338, v spoluvlastníckom podiele 1/3. Geometrickým plánom č. 023/2011, zhotoviteľom ktorého je Lubomír Krajčovič – Merkl, Hlohovecká cesta 65/80, Leopoldov, overeného Správou katastra Piešťany pod č. 343/11, je z parcely č. 1756 vytvorená novovzniknutá parcela č. 1775/57, zastavané plochy o výmere 1816 m². Geometrický plán tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
2. Na prenajímanej nehnuteľnosti, parc. č. 1775/57 sa nenachádzajú žiadne stavby. Prenajímaná nehnuteľnosť sa nachádza v areále Poľnohospodársko výrobného družstva Drahovce.
3. Prenajímateľ prehlasuje, že na predmete nájmu neviazu žiadne ťarchy obmedzenia, nájomné práva (okrem nájomného práva zriadeného v prospech Poľnohospodársko výrobného družstva, Drahovce, ktoré sa zaväzuje prenajímateľ ukončiť tak, ako je uvedené v bode V./6. tejto zmluvy), podnájomné práva, záložné práva, či vecné bremená, a že osoby, ktoré zastupuje sú vlastníkami predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ prehlasuje, že neexistujú žiadne právne ani faktické prekážky, ktoré by bránili alebo prekážali užívaniu prenajímanej nehnuteľnosti nájomcom na účel nájmu uvedený v tejto zmluve.
5. Nájomca je právnická osoba, obec, ktorá má záujem prenajať si nehnuteľnosť uvedenú v bode I./1. tejto zmluvy a vybudovať na nehnuteľnosti uvedenej v bode I./1. tejto zmluvy stavbu dočasného charakteru, a to: kompostárňu a zberný dvor.

II. Predmet nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že stavba kompostárne a zberného dvora, ich príslušenstva a zariadení potrebných na ich prevádzku, postavené na prenájatej nehnuteľnosti, budú dočasného charakteru a budú vo vlastníctve nájomcu.
2. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ nájmomci a nájomca prenajíma od prenajímateľa nehnuteľnosti uvedené v bode I./1 tejto zmluvy za účelom ich užívania, výstavby, užívania a prevádzkovania kompostárne a zberného dvora.

III. Doba trvania nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na prenájme nehnuteľnosti uvedených v bode I./1. tejto zmluvy na 15 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu nemôže žiadna zo strán pred uplynutím doby jej trvania vypovedať. Túto zmluvu je možné predčasne ukončiť len dohodou, ktorá musí byť písomná s uvedením dátumu skončenia zmluvného vzťahu.

IV. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za 1 hektár (1 ha) prenajímaných nehnuteľností predstavuje čiastku 36.51 EUR/rok (slovom tridsaťšesť eur a päťdesiat jeden centov za rok), čo pri celkovej výmere 1816 m² a spoluvlastníckom podiele 1/3 (výmera podielu 605.33 m²) predstavuje nájomné spolu vo výške 2.21 EUR ročne (slovom dve eurá a dvadsaťjeden centov ročne).
2. Výška nájomného uvedená v bode IV./1. tejto zmluvy sa bude upravovať každý rok podľa výšky inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR.
3. Nájomné bude nájomca hradíť prenajímateľovi raz za rok, vždy do 30. Novembra príslušného kalendárneho roka za tento kalendárny rok poštovou poukážkou alebo v hotovosti oproti písomnému potvrdeniu.
4. Začiatok povinnosti platiť nájomné vzniká dňom účinnosti tejto zmluvy.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu držať, užívať ho a brať z neho úžitky v rovnakom rozsahu ako vlastníak nehnuteľností. Nájomca je oprávnený bez obmedzenia užívať prenajatú nehnuteľnosť, a to nájomcom zvoleným spôsobom, najmä je oprávnený na prenajatej nehnuteľnosti vybudovať stavby dočasného charakteru – kompostárne a zberný dvor a zariadenia potrebné na ich prevádzku, pričom je tiež oprávnený prenajaté nehnuteľnosti využívať v súvislosti s podnikaním.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné v termínoch a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Nájomca hradí v plnom rozsahu všetky náklady na kultiváciu pôdy, ohradenie prenajímanej nehnuteľnosti a na vybudovanie, opravu a údržbu kompostárne a zberného dvora a ich príslušenstva vo svojom vlastníctve.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že daň z nehnuteľností vyrubená správcom dane za prenajímanú nehnuteľnosť uvedenú v bode I/1. tejto zmluvy, bude počas trvania nájmu hradená nájomcom.
5. Nájomca je oprávnený bez obmedzenia vstupovať a parkovať motorovými vozidlami na prenajatej nehnuteľnosti, ako aj cez tieto nehnuteľnosti prechádzať a dať súhlas na vstup, parkovanie a prechod cez tieto nehnuteľnosti tretím osobám.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy zabezpečiť vyňatie nehnuteľnosti uvedenej v bode I/1. tejto zmluvy z nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi prenajímateľom a Poľnohospodársko výrobné-obchodným družstvom, Drahovce.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi prenajímanú nehnuteľnosť do užívania dňom účinnosti tejto zmluvy.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi neobmedzené užívanie prenajatej nehnuteľnosti v súlade s účelom uvedeným vyššie a zaväzuje sa zdržať akéhokolvek konania, ktoré by nájomcu obmedzovalo, alebo ho inak rušilo vo výkone jeho práva. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť v súvislosti s vybavovaním príslušných povolení, potrebných k výstavbe kompostárne a zberného dvora.

VI. Osobitné dojednania

1. Prenajímateľ týmto výslovne vyhlasuje, že udeľuje nájomcovi súhlas na vykonanie zmien na prenajímanej nehnuteľnosti uvedenej v čl. I. tejto zmluvy, t.j. na zmeny súvisiace s výstavbou, užívaním a prevádzkou kompostárne a zberného dvora, ich príslušenstva a zariadení potrebných na ich prevádzku, ako je uvedené vyššie. Náklady súvisiace s týmito zmenami a úpravami hradí nájomca.
2. V prípade zániku nájmu a tiež v prípade, pokiaľ bude mať prenajímateľ v budúcnosti záujem o predaj nehnuteľnosti (pokiaľ to platná právna úprava umožní), ktorá je predmetom tejto zmluvy a ktorá je uvedená v bode I/1, tejto zmluvy, má nájomca právo na ich prednostné odkúpenie. Prenajímateľ sa zaväzuje tieto nehnuteľnosti vopred ponúknuť na predaj nájomcovi, a to za všeobecnú hodnotu nehnuteľností ku dňu vyhotovenia ponuky, určenú podľa znaleckého posudku vyhotoveného na náklady prenajímateľa. Nájomca je povinný vyjadriť sa k tejto ponuke prenajímateľa do 30 dní odo dňa doručenia písomnej ponuky. Ak sa nájomca v tejto lehote k ponuke prenajímateľa nevyjadrí, platí, že ponuku neprijíma.

„Najímateľ nie je oprávnený pred uplynutím lehoty trvania tejto zmluvy nehnuteľnosti uvedené v bode I/1. tejto zmluvy previesť na tretiu osobu, ani ich inak zaťažiť. Prenajímateľ vyhlasuje, že berie na vedomie, že takýto právny úkon bude absolútne neplatný, ako právny úkon, ktorý sa prieči dobrým mravom.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má právo počas trvania tejto zmluvy, ak to platná právna úprava umožní, požiadať o odkúpenie prenajímanej nehnuteľnosti uvedenej v bode I/1. tejto zmluvy za všeobecnú hodnotu nehnuteľností ku dňu uzavretia predmetnej kúpnej zmluvy, určenú podľa znaleckého posudku. Znalecký posudok bude zhotovený znalcom určeným na základe dohody zmluvných strán, na náklady nájomcu. Nájomca má právo vyzvať prenajímateľa na uzavretie predmetnej kúpnej zmluvy, a tento je povinný túto kúpnu zmluvu uzavrieť najneskôr do 60 dní od obdržania tejto výzvy. Tento záväzok má povahu zmluvy o budúcej zmluve v zmysle ust. § 50a Občianskeho zákonníka.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa týmto výslovne dohodli, že pre doručovanie v rámci tejto zmluvy platí, že písomnosť sa považuje za doručенú, len čo ju adresát prevzme, alebo len čo ju pošta vrátila odosielajúcemu ako nedoručiteľnú a adresát svojim konaním alebo opomenutím doručenie písomnosti zmaril, alebo len čo ju pošta vrátila odosielajúcemu ako nedoručiteľnú, nevyzdvihnutú, alebo s poznámkou „adresát neznámy“. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát písomnosti prijatia písomností bezdôvodne odmietne. Za adresu zmluvnej strany pre doručovanie sa pritom považuje adresa uvedená zmluvnými stranami v záhlaví tejto zmluvy.
2. Táto zmluva je platná momentom jej podpisu zmluvnými stranami, pričom účinnosť nadobúda dňom 1. 8. 2011. Zmluvné strany sa zaväzujú predložiť túto zmluvu po nadobudnutí jej účinnosti Katastrálnemu úradu v Trnave, Správe katastra Piešťany k zápisu záznamom.
3. Zmluvné vzťahy v tejto zmluve neupravené riadia sa príslušným: ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj ostatnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa niektorá časť tejto zmluvy stane neplatnou, nerobí táto skutočnosť neplatnou celú zmluvu. Zmluvné strany sa v takomto prípade dohodli, že vynaložia maximálne úsilie na konvalidáciu neplatnej časti zmluvy. Túto zmluvu je možné meniť alebo doplniť len písomnými dodatkami obojstranne odsúhlasenými oboma zmluvnými stranami pod následkom neplatnosti právneho úkonu. Dodatky sa ich podpisom stávajú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých obdrží prenajímateľ jeden, nájomca dva exempláre a jeden exemplár je určený na zápis príslušnou Správou katastra.
6. Neoddeliteľné prílohy tejto zmluvy tvoria:
príloha č. 1 - geometrický plán č. 023/2011
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzavretá po vzájomnom prejednaní podľa ich práva a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie však v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, pričom na znak súhlasu s jej obsahom pripájajú svoje podpisy.

V Drahovciach, dňa: 2. 8. 2011

Prenajímateľ:

Nájomca:



Jaroslav Karaba



Obec Drahovce
Ing. Juraj Klein
starosta