

Zmluva č. 13/2019 o budúcej nájomnej zmluve

uzavretá podľa § 50a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany

Budúci prenajímateľ:

Názov: Mesto Strážske
Sídlo: Nám. A. Dubčeka, 072 22 Strážske
IČO: 00 325 813
Zastúpené: Ing. Vladimír Dunajčák - primátor mesta
Bankové spojenie: VUB, a.s. pobočka Strážske
č. účtu (IBAN): SK75 0200 0000 0000 3302 8552
tel./fax: 056/64 91 431, 056/6477275
E-mail: strazske@strazske.sk
(ďalej len „Budúci prenajímateľ“)

a

Budúci nájomca:

Názov: Marián Konečný - MONTES
Sídlo: Krivosťanská 517, 072 22 Strážske
IČO: 41 505 913
Zastúpený: Marián Konečný
Zapísaný: na Okresnom úrade Michalovce
číslo ŽR 840-14077

(ďalej len „Budúci nájomca“ a ďalej spolu len „Zmluvné strany“)

I. Úvodné ustanovenia

Budúci prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností:

- pozemok evidovaný v registri „C“ na katastrálnej mape :
- parcelné číslo 1436 o výmere 28 m² – druh pozemku: zastavané plochy a nádvorie

nachádzajúci sa v katastrálnom území Strážske, obec Strážske, evidovaný Okresným úradom Michalovce, katastrálny odbor, okres Michalovce, na liste vlastníctva č. 1236 a to v podiele 1/1. (ďalej len „nehuteľnosti“).

II. Predmet Zmluvy o budúcej nájomnej zmluve

Predmetom tejto Zmluvy je dohoda Zmluvných strán, že v budúcnosti uzavrú nájomnú zmluvu, na základe ktorej Budúci prenajímateľ prenajme za odplatu Budúcemu nájomcovi Nehuteľnosti špecifikované v čl. I a to pri splnení všetkých zákonných ustanovení súvisiacich s prevodom nehnuteľností.

III. Cena nájmu nehnuteľnosti

Cena za nájom k nehnuteľnosti v budúcej nájomnej zmluve bola Zmluvnými stranami dohodnutá vo výške 10,00 EUR/ m² ročne (slovom: desať eur za 1 m²).

IV. Doba pre uzavretie budúcej nájomnej zmluvy

Zmluvné strany sa dohodli, že do 30.6.2019 spolu uzavrujú nájomnú zmluvu, ktorej predmetom bude odplatný nájom k nehnuteľnostiam v prospech budúceho nájomcu.

Závazok uzavrieť budúcu nájomnú zmluvu zaniká, ak okolnosti z ktorých Zmluvné strany vychádzali pri uzavretí tejto Zmluvy, sa zmenili bez ich zapríčinenia tak, že od nich nemožno rozumne požadovať, aby budúcu nájomnú zmluvu uzavreli tak, ako bolo dojednané.

V. Vyhlásenia Zmluvných strán

Budúci prenajímateľ vyhlasuje, že ku dňu podpísania tejto Zmluvy neuzavrel žiadnu inú zmluvu o budúcej zmluve, kúpnu, darovaciu, zámennú, záložnú, nájomnú alebo akúkoľvek inú zmluvu zakladajúcu práva tretích osôb k nehnuteľnostiam, a zároveň sa zaväzuje, že takúto zmluvu neuzavrie ani po podpise tejto Zmluvy.

Budúci prenajímateľ je povinný najneskôr ku dňu podpisu tejto zmluvy t. j. 8.3.2019 pripraviť a zaobstarať všetky potrebné podklady a písomnosti potrebné k podpisu budúcej nájomnej zmluvy medzi Budúcim nájomcom a Budúcim prenajímateľom.

Zmluvné strany vyhlasujú, že si bezodkladne poskytnú nevyhnutnú súčinnosť tak, aby došlo k riadnemu naplneniu obsahu tejto Zmluvy.

VI. Budúca nájomná zmluva

Budúca nájomná zmluva, k uzavretiu ktorej sa Zmluvné strany zaviazali touto Zmluvou, bude mať nasledovný obsah a znenie (text kurzívou) s prihliadnutím k prípustným úpravám vyplývajúcich z 8. článku tejto Zmluvy.

ZMLUVA Č. o nájme pozemkov
uzavretá na základe zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
/ ďalej len ako „Zmluva“ /Čl. I Zmluvné strany

Prenajímateľ

Názov:

Mesto Strážske

Sídlo:

Nám. A. Dubčeka, 072 22 Strážske

IČO:

00 325 813

Zastúpené:

Ing. Vladimír Dunajčák - primátor mesta

Bankové spojenie:

VUB, a.s.

č. účtu (IBAN):

SK75 0200 0000 0000 3302 8552

tel./fax:

056/64 91 431, 056/6477275

E-mail:

strazske@strazske.sk

(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca

Názov: Marián Konečný - MONTES
Sídlo: Krivosťanská 517, 072 22 Strážske
IČO: 41 505 913
Zastúpený: Marián Konečný
Zapísaný: na Okresnom úrade Michalovce
číslo ŽR 840-14077

(ďalej len nájomca) spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“ resp. „účastníci zmluvy“, jednotlivito ako „zmluvná strana“ resp. „účastník zmluvy“ uzatvárajú zmluvu za týchto podmienok

Čl. II Úvodne ustanovenia

1. Mesto Strážske, IČO: 00 325813, so sídlom: Mestský úrad, Nám. A. Dubčeka 300, 072 22 Strážske je výlučným vlastníkom pozemku registra "C" parcelné č. 1436, výmera 2014 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, nehnuteľnosť zapísaná na LV Č. 1236, pre okres Michalovce, obec: Strážske vo vlastníckom podiele 1/1 z celku. Z uvedeného pozemku sa prenajíma len časť.

Čl. III Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet zmluvy a to za odplatu. Predmetom zmluvy je prenájom časti parcely o výmere 28 m² z pozemku špecifikovanom v čl. II ods. 1 (náčres časti prenajímaného pozemku - príloha č. 3).
2. Predmet zmluvy bol prejednaný a odsúhlasený uznesením Mestského zastupiteľstva v Strážskom (Výpis z uznesenia príloha č. 1) ako prenájom pozemku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

IV. Účel

1. Predmet zmluvy špecifikovaný v čl. III.ods.1 je nájomca oprávnený využívať len na dohodnutý účel – realizácia projektu MÓLO VÁŽKA na Laborci, ktoré bude slúžiť návštevníkom penziónu a verejnosti ako vyhliadková podesta a mólo na brehu rieky Laborec. Nájomca sa zaväzuje predmet zmluvy užívať len na uvedený účel a len pre vlastnú potrebu.
2. Nájomca nie je oprávnený dať predmet zmluvy či už celý alebo jeho časť do užívania (podnájmu) tretej osobe. Pod pojmom tretia osoba sa rozumie subjekt odlišný od osoby nájomcu, resp. prenajímateľa.

Čl. V Nájomné

1. Výška nájomného za predmet zmluvy špecifikovaný v čl. III ods.1 bola stanovená v jednotkovej cene 10,00 Eur/m²/rok a je v súlade s vnútorným predpisom. č. 1/2017 o cenách za prenájom nebytových priestorov, garáží a pozemkov.
2. Nájomné za predmet zmluvy uvedený v čl. III ods.1 ročne predstavuje 280,00 Eur (slovom dvestoosemdesiat eur). Ako variabilný symbol sa uvádza číslo..... Za rok 2019 sa nájomné zaplatí v alikvótnej čiastke.

3. *Platba podľa tejto zmluvy, ak nie je uvedené inak, je splatná ročne vždy do 31.3. za bežný kalendárny rok prevodom na účet, alebo do pokladne prenajímateľa. Za deň úhrady sumy sa považuje deň, kedy bola príslušná suma pripísaná na účet prenajímateľa. Za rok 2019 je nájomné splatné 30 dní od podpisu zmluvy.*
4. *Zmluvné strany sa dohodli, že dôvodom na úpravu nájomného bude medziročná miera inflácie (meraná indexom spotrebiteľských cien), uverejnená Štatistickým úradom Slovenskej republiky.*

Čl. VI Práva a povinnosti zmluvných strán

1. *Nájomca sa zaväzuje vykonávať pravidelnú úhradu nájomného a ostatných platieb v zmysle dohody zmluvných strán.*
2. *Nájomca je povinný užívať predmet zmluvy len na dohodnutý účel.*
3. *Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.*
4. *Akékoľvek úpravy alebo podstatné zmeny predmetu zmluvy je nájomca oprávnený vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, v rozsahu a za podmienok uvedených prenajímateľom v tomto písomnom súhlase.*
5. *Nájomca je povinný udržiavať predmet zmluvy v stave spôsobilom na riadne užívanie. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním znáša nájomca. V prípade, že nájomca vykoná úpravy alebo iný zásah do predmetu zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, môže mu prenajímateľ uložiť, aby predmet zmluvy uviedol do pôvodného stavu, resp. tak po predchádzajúcom upozornení urobí prenajímateľ na náklady nájomcu.*
6. *Nájomca sa zaväzuje v predmete zmluvy zabezpečiť plnenie úloh požiarnej ochrany a dodržiavanie predpisov na ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci v rozsahu, v akom je v zmysle platných právnych predpisov povinný tieto úlohy zabezpečovať prenajímateľ a to po celú dobu trvania nájmu.*
7. *Nájomca sa zaväzuje počínať si pri užívaní predmetu zmluvy v súlade s bezpečnostnými a protipožiarными predpismi a o tejto povinnosti musí poučiť i svojich zamestnancov a iné osoby.*
8. *V prípade, že v dôsledku porušenia povinnosti nájomcu vznikne prenajímateľovi alebo tretím osobám škoda, zodpovedá za ňu v plnom rozsahu nájomca, ktorý sa zaväzuje takto vzniknutú škodu poškodenej osobe nahradiť, a to aj vtedy ak bola spôsobená zamestnancom nájomcu alebo osobou, ktorá sa s vedomím nájomcu zdržiavala v predmete zmluvy.*
9. *Nájomca sa zaväzuje umožniť osobám povereným prenajímateľom vstup na predmet zmluvy za účelom vykonania kontroly stavu a dodržania účelu využitia.*
10. *V prípade omeškania s platbou nájomného viac ako 30 kalendárnych dní je prenajímateľ oprávnený zamedziť nájomcovi vstup do predmet zmluvy a komisionálne vstúpiť do predmetu zmluvy na vykonanie súpisu vecí tam nachádzajúcich sa formou notárskej zápisnice za účasti notára, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.*
11. *Prenajímateľ má záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmete zmluvy ak nájomca neuhradí dohodnuté nájomné, alebo iné platby podľa zmluvy v stanovenom termíne. Nájomca týmto splnomocňuje prenajímateľa na všetky úkony súvisiace s predajom zadržaných vecí za obvyklú cenu a to či priamym predajom, alebo dražbou a na uspokojenie sa z ich výťažku a až do výšky nesplatennej časti nájomného.*
12. *Prenajímateľ má zádržné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmete zmluvy, ak nájomca, ktorý je viac ako 30 kalendárnych dní v omeškani s platbou nájomného, sa sťahuje alebo ak odstraňuje veci z predmetu zmluvy.*
13. *Zmluvné strany sa dohodli, že ukončením zmluvného vzťahu nevzniká nájomcovi nárok na akúkoľvek refundáciu vynaložených nákladov na prípadné úpravy, opravy a technické zhodnotenie predmetu zmluvy.*
14. *Nájomca prehlasuje, že poskytol prenajímateľovi všetky relevantné informácie v súvislosti s uzatváraním tohto vzťahu a tieto informácie sú úplne, správne a pravdivé. Nájomca je povinný ohlásiť akúkoľvek zmenu údajov v súvislosti so zmluvou do 5 pracovných dní.*

15. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením vhodných a primeraných reklamných tabúl v predmete zmluvy a nájomca je povinný pri ukončení nájomného vzťahu reklamné tabule odstrániť. Nájomca, pred tým ako ich umiestnení, je povinný ich prekonzultovať s prenajímateľom.
16. Na likvidáciu tuhého komunálneho odpadu sa v plnom rozsahu na nájomcu vzťahuje právny poriadok a všeobecne záväzné nariadenie Mesta Strážske.
17. Prenajímateľ nie je povinný udržiavať predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté, alebo obvyklé užívanie.
18. Nájomca je povinný uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou alebo spôsobené inými osobami, ktoré sa budú nachádzať v predmete zmluvy. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť.
19. Nájomca na vlastné náklady poistí zodpovednosť za škodu spôsobenú svojou prevádzkou v predmete zmluvy, ak tak neurobí, zodpovedá za všetky prípadne vzniknuté škody, spôsobené jeho prevádzkou.

Čl. VII Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú – obdobie 4 rokov od podpisu zmluvy.
2. Nájomný vzťah zaniká:
 - a) na základe písomnej dohody zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede zo strany nájomcu,
 - c) písomnou výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede zo strany prenajímateľa ak nájomca hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy,
 - d) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného trvajúcou dlhšie ako 30 kalendárnych dní ak sa zmluvné strany nedohodnú inak,
 - e) písomným odstúpením prenajímateľa, ktorý môže odstúpiť, ak nájomca poruší čl. IV odsek 1, alebo odsek 2,
 - f) písomným odstúpením prenajímateľa v prípade, ak nájomca spôsobí škodu nedodržaním pravidiel PO (požiarnej ochrany), OŽP (ochrany životného prostredia) alebo vážne fyzicky zasiahne do premetu zmluvy čl. III odsek 1. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi škodu, ktorú mu tým spôsobil,
 - g) ak bolo vydané právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu v súvislosti s ďalším účelovým využitím nehnuteľností tvoriacich predmet nájmu.
3. Odstúpenie od zmluvy nadobudne účinnosť 5. dňom od doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.

4. *Dňom písomnej dohody o ukončení nájmu, dňom doručenia výpovede, resp. dňom odstúpenia od zmluvy sa všetky pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi vyplývajúce z tejto zmluvy stanú splatnými. Nájomca je povinný ich vysporiadať do 15 dní od skončenia zmluvného vzťahu.*
5. *Do uplynutia posledného dňa nájmu je nájomca povinný predmet zmluvy bez zbytočného odkladu vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave, v akom mu bol prenechaný s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.*
6. *Ak v termíne skončenia nájmu nájomca predmet zmluvy nevypratať, súhlasí s tým, aby tak na jeho náklady a zodpovednosť urobil prenajímateľ sám alebo prostredníctvom tretej osoby. Na všetky úkony s tým súvisiace nájomca prenajímateľa splnomocňuje. Prenajímateľ má právo na nájomné a to až do doby vypratania predmetu zmluvy.*
7. *Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že po skončení nájomného vzťahu mu bude znemožnený prístup do predmetu zmluvy a prenajímateľ bude oprávnený vypratať na náklady nájomcu predmet zmluvy a uložiť na náklady nájomcu hnutelné veci do úschovy prenajímateľa alebo inej osoby určenej prenajímateľom. Nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi plnomocenstvo na takéto vypratanie a uloženie jeho vecí do úschovy.*
8. *Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa neuplatní.*
9. *Zmenu adresy na doručovanie je nájomca povinný písomne oznámiť, inak sa nájomca ako zmluvná strana, ktorá porušila uvedenú povinnosť, nemôže dovolávať neplatnosti doručenia na pôvodnú adresu.*
10. *Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý nájomca odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie prvý deň úložnej doby pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou nájomcovi, alebo v ktorý je na zásielke, doručovanej poštou, preukázateľné zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu.*
11. *V prípade pochybností sa má za to, že písomnosť bola doručená nájomcovi na tretí deň od podania písomnosti na prepravu ako zásielka pre nájomcu. Doručenie v sídle, bydlisku nájomcu je platné aj keď písomnosť prevezme iná plnoletá osoba (príbuzný, zamestnanec a pod.).*

Čl. VIII Ostatné dojednania

1. *V prípade omeškania nájomcu s úhradou peňažnej sumy môže prenajímateľ uplatniť úrok z omeškania 0,05 % z nezaplatenej sumy za každý deň omeškania.*
2. *Prenajímateľ si môže uplatniť: pre prípad porušenia povinnosti nájomcu vyplývajúcej z čl. VII. ods. 5 si zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 5,- EUR, ktorú zaplatí nájomca za každý aj začatý deň omeškania s úplným vypratáním predmetu zmluvy po ukončení nájmu až do vypratania a odovzdania prenajímateľovi v dohodnutom stave.*

3. *Prenajímateľ si môže uplatniť: pre prípad porušenia povinnosti nájomcu vyplývajúcej z čl. VI odsek 4 a odsek 2 si zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 1000,- €, ktorú zaplatí nájomca za každý i začatý kalendárny rok, v ktorom došlo k porušeniu zmluvnej povinnosti a to bez ohľadu na počet porušení v danom roku.*
4. *Povinnosť zaplatiť dojednanú zmluvnú pokutu platí aj v prípade, ak porušením jeho povinností druhému účastníkovi nevznikla škoda. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť nájomcu splniť si zmluvné povinnosti, pre prípad porušenia ktorých bola zmluvná pokuta dojednaná.*
5. *Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta. Prenajímateľ je oprávnený domáhať sa aj náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca je oprávnený uplatniť zmluvnú pokutu bez ohľadu na stupeň zavinenia nájomcu.*

Čl. IX Záverečné ustanovenia

1. *Zmena, zrušenie tejto zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.*
2. *Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo vzniknuté v súvislosti s ňou, budú zmluvné strany riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou.*
3. *Táto zmluva nadobúda platnosť podpísom obidvoch zmluvných strán. Táto zmluva je v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o zákon o slobode informácií v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou a podľa § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.*
4. *Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú riešené touto zmluvou sa primerane použijú ustanovenia právnych predpisov a Občianskeho zákonníka.*
5. *Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a táto je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.*
6. *Kde sa v tejto zmluve, alebo inom dojednaní medzi stranami tejto zmluvy používa termín pošta, rozumie sa ním poštový podnik.*
7. *Táto Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch tak, že každá zo zmluvných strán dostane 2 rovnopisy.*
8. *Prílohou tejto Zmluvy:*
 - a) *príloha č. 1 - výpis z uznesenia MsZ*
 - b) *príloha č.2 - živnostenský list, výpis z obchodného registra, alebo iného registra kde je nájomca zapísaný,*
 - c) *príloha č. 3 - náčrt prenájomného pozemku,*
 - d) *príloha č. 4 - protokol o odovzdaní predmetu zmluvy.*

V Strážskom, dňa

V Strážskom, dňa

Za prenájomca

Za nájomcu

.....

.....

Ing. Vladimír Dunajčák

Marián Konečný

primátor Mesta Strážske

8. Závěrečné ustanovenia

- 8.1 Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody Zmluvných strán formou písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami, ktoré budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť Zmluvy.
- 8.2 Ak by niektoré ustanovenia Zmluvy mali byť neplatnými už v čase jej uzavretia, alebo ak sa stanú neplatnými neskôr po uzavretí Zmluvy, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Namiesto neplatných ustanovení Zmluvy sa použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných právnych predpisov Slovenskej republiky, ktoré sú obsahom a účelom najbližšie obsahu a účelu Zmluvy.
- 8.3 Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom jeden rovnopis je určený pre každú zmluvnú stranu.
- 8.4 Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, že si Zmluvu pred jej podpísom prečítali, že bola uzavretá po vzájomnej dohode podľa ich slobodnej vôle, určito, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni, ani nie za nápadne nevýhodných podmienok a súhlas s jej znením potvrdzujú svojimi podpismi.

V Strážskom, dňa 08.03.2019

Budúci prenajímateľ:

Budúci nájomca:

V Strážskom, dňa

V Strážskom, dňa

.....
Ing. Vladimír Dunajčák
primátor Mesta Strážske

.....
Marián Konečný