

Nájomná zmluva s právom stavby

Zmluvné strany :

Prenajímateľ:

Obec Lenartov
Lenartov 37
08606
IČO 00322270
DIČ 2020623231
Bankové spojenie:
SK 16 5600 0000 0036 1849 1001
v zastúpení:
Ing. Jana Bľandová, MBA, starostka obce
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Meno a priezvisko: Martin Sivák
Trvalý pobyt:
Rodné číslo:
Dátum narodenia:
Bankové spojenie:

(ďalej len „nájomca“)

uzavreli podľa občianskeho zákonníka § 663 túto nájomnú zmluvu:

Článok I. Predmet nájmu

1.

Predmetom nájomného vzťahu je pozemok vedený pod parcelným číslom C KN 477/1 o výmere 140 m², zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na liste vlastníctva 334 v k.ú. Lenartov, obec Lenartov, okres Bardejov (ďalej len „pozemok“ alebo „predmet nájmu“). Predmet nájmu je vymedzený v prílohe č.1, ktorá obsahuje popis a výmeru predmetného pozemku.

2.

Prenajatý pozemok bude využitý za účelom výstavby rodinného domu, ktorého stavebníkom a vlastníkom bude nájomca a následne bude využívaný nájomcom pre účely trvalého bývania. Prenajímateľ týmto súhlasí s výstavbou rodinného domu na pozemku, ktorý výstavbou nadobudne do vlastníctva nájomca ako stavebník.

Článok II. Doba nájmu

Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu na dobu 50 rokov odo dňa podpisu tejto zmluvy zmluvnými stranami.

Článok III. Cena nájmu

1.

Cena nájmu za predmet nájmu je stanovená vo výške 8,50 € / rok / pre celú dobu nájmu, spolu 425,00 €. Nájomné je splatné jednorázovo vopred za celú dobu dohodnutého nájmu v celkovej sume 425,00 € (slovom štyristodvadsaťpäť).

2.

Doba splatnosti nájomného je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom dôjde k vydaniu územného rozhodnutia na obcou plánovanú výstavbu v lokalite, kde sa nachádza pozemok, ktorý je predmetom nájmu, ktorým bude povolená výstavba v zmysle bodu 2. článku I. vyššie. V prípade, ak nebude vyhovujúce územné rozhodnutie vydané do 3 rokov od podpisu tejto zmluvy, nájom pozemku automaticky zaniká s následkami podľa článku V. bod 6. tejto zmluvy.

Článok IV. Podmienky nájmu

1.

Nájomca bude uhrádzať nájomné v zmysle zmluvných dojednaní. Nájom začína plynúť odo dňa podpisu tejto zmluvy.

2.

Predmet nájmu bude nájomca využívať za účelom určeným v čl. I., bodu 2 tejto zmluvy. Nájomca nemôže predmetnú časť pozemku ďalej prenajať, či inak poskytnúť na užívanie tretej osobe, okrem osôb žijúcich s nájomcom v jednej domácnosti.

3.

Nájomca zabezpečí počas celej doby nájmu čistotu a poriadok na prenajatom pozemku. Nájomca sa zaväzuje realizovať výstavbu v súlade s platnými právnymi predpismi. Nájomca nie je povinný konzultovať stavebnú a projektovú dokumentáciu s prenajímateľom, ani mu predkladať s tým súvisiace dokumenty na vyjadrenie, prípadne schválenie.

4.

Nájomca bol oboznámený so stavom predmetu nájmu a preberá ho v stave v akom sa nachádza pri podpise tejto zmluvy.

5.

Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi súčinnosť pri realizácii výstavby rodinného domu a všetky potrebné súhlasy k výstavbe a kolaudácii rodinného domu.

Článok V. Skončenie nájomného vzťahu

1.

Zmluvné strany môžu nájomný vzťah založený touto zmluvou skončiť kedykoľvek dohodou zmluvných strán.

2.

Odstúpiť od zmluvy môže tak nájomca ako aj prenajímateľ, ale to výlučne len z dôvodov uvedených v § 679 Občianskeho zákonníka.

3.

Nájomný vzťah možno ukončiť výpoveďou len podľa bodu 4 nižšie, iné dôvody výpovede nie sú prípustné.

4.

Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať, ak nájomca nezaplatí riadne a včas dohodnuté splatné nájomné, a ak je písomne upozornený na existenciu pohľadávky a možnosť vypovedania zmluvy. Ak nájomné nebude uhradené ani v dodatočnej prenajímateľom vo výzve uvedenej lehote (nie kratšej ako 30 dní), môže prenajímateľ vypovedať nájomnú zmluvu. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca od doručenia výpovede.

5.

Zmluvné strany sa dohodli, že pri porušení ustanovení tejto zmluvy prenajímateľom môže nájomca žiadať uhradenie zmluvnej pokuty, ktorá je vo výške 10 000 €.

6.

V prípade, ak dôjde k predčasnému ukončeniu nájmu z akéhokoľvek dôvodu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi sumu uhradeného nájomného za dobu odo dňa predčasne skončeného nájmu do konca pôvodne dohodnutej doby nájmu podľa zmluvy, a to z dôvodu, že nájom je hradený za celú dohodnutú dobu nájmu jednorazovo.

7.

V prípade predaja stavby rodinného domu novému vlastníkovi, prechádzajú všetky práva a povinnosti z tejto nájomnej zmluvy na nového vlastníka, pričom nájomca je v takom prípade povinný zabezpečiť písomný súhlas takéhoto nového vlastníka s obsahom tejto zmluvy (priamo v kúpnej zmluve prípadne v osobitnej listine), s čím prenajímateľ súhlasí.

Článok VI.

Predkupné právo a zmluva o budúcej zmluve

1.

Zmluvné strany si dohodli predkupné právo k pozemku vo vlastníctve prenajímateľa v prospech nájomcu. Predmet nájmu v prípade prevodu vlastníctva je prenajímateľ povinný písomne ponúknuť na predaj nájomcovi za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a nájomca je oprávnený do 60 dní odo dňa doručenia ponuky na uzatvorenie kúpnej zmluvy prejavíť záujem o využitie predkupného práva, a v takom prípade je prenajímateľ povinný za podmienok dohodnutých vo vzore kúpnej zmluvy, ktorý tvorí článok č. VII. tejto zmluvy uzatvoriť kúpnu zmluvu a previesť vlastnícke právo na kupujúceho. K odkúpeniu prenajatého pozemku môže dôjsť iba v súlade so Zákonom o majetku obce a inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2.

Zmluvné strany si dohodli predkupné právo k stavbe vo vlastníctve nájomcu na pozemku vo vlastníctve prenajímateľa v prospech prenajímateľa. Nájomca je povinný v prípade prevodu vlastníctva stavby písomne ponúknuť na predaj stavbu prenajímateľovi.

3.

Nájomca je po kolaudácii stavby umiestnenej na predmetnom pozemku oprávnený odkúpiť predmet nájmu do svojho vlastníctva, a to nezaťažený akýmikoľvek záložnými právami, vecnými bremenami

alebo inými ľarchami tretích osôb. Tento zámer je oprávnený písomne oznámiť prenajímateľovi ako povinnej strane, ktorý je povinný mu v lehote do 15 dní od jeho doručenia zaslať návrh kúpnej zmluvy obsahovo zhodnej so vzorom uvedeným v článku VII. tejto zmluvy a súčasne sa prenajímateľ zaväzuje kúpnu zmluvu bezodkladne uzatvoriť a vykonať všetky ďalšie úkony potrebné na to, aby bolo vlastníctvo k predmetu nájmu prevedené na nájomcu.

4.

Chýbajúce údaje v budúcej zmluve budú doplnené podľa skutočného stavu ku dňu uzatvorenia budúcej zmluvy.

Článok VII. Obsah budúcej zmluvy

Kúpna zmluva

Obec Lenartov
Lenartov 37
08606
IČO 00322270
DIČ 2020623231
Bankové spojenie:
SK 16 5600 0000 0036 1849 1001
v zastúpení:
Ing. Jana Bľandová, MBA, starostka obce
(ďalej len „prenajímateľ“)

ako predávajúci na strane jednej (ďalej len „Predávajúci“)

Meno a priezvisko:
Trvalý pobyt:
Rodné číslo:
Dátum narodenia:
Bankové spojenie:

ako kupujúci na strane druhej (ďalej len „Kupujúci“ a spolu s Predávajúcim ďalej len „Zmluvné strany“)
uzatvárajú v zmysle ust. § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka túto
kúpnu zmluvu (ďalej len „Zmluva“):

Článok I. Úvodné ustanovenie

Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností, zapísaných v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu, na liste vlastníctva č., pre katastrálne územie, Obec, Okres, a to pozemkov – parcely registra „...“: parc. č. – zastavané plochy a nádvoría o výmere m², parc. č. – zastavané plochy a nádvoría o výmere..... m², (ďalej len „Nehnuteľnosti“ alebo „Predmet kúpy“). List vlastníctva č. tvorí Prílohu č. 1 a neoddeliteľnú súčasť Zmluvy.

Článok II. Predmet Zmluvy

Touto Zmluvou Predávajúci predáva zo svojho výlučného vlastníctva Kupujúcemu Nehnuteľnosti, a to za dohodnutú kúpnu cenu uvedenú v Článku IV. Zmluvy a Kupujúci ich kupuje od Predávajúceho do svojho výlučného vlastníctva, za dohodnutú kúpnu cenu uvedenú v Článku IV. Zmluvy.

Článok III.

Kúpna cena a spôsob jej zaplatenia

1. Dohodnutá kúpna cena za predaj Predmetu kúpy predstavuje sumu vo výške 1,- € (slovom jedno euro) [predtým v texte a ďalej len „Kúpna cena“], ktorá bude zaplatená Predávajúcemu bezhotovostným prevodom na jeho účet uvedený v záhlaví Kúpnej zmluvy, alebo v hotovosti.
2. Zmluvné strany potvrdzujú, že Kúpnu cenu uvedenú v bode 1 dohodli v súlade s ust. § 589 Občianskeho zákonníka. Výška kúpnej ceny zohľadňuje skutočnosť, že pozemok bol predmetom nájmu nájomcom a zohľadňuje nájomcom uhradené nájomné.

Článok V.

Osobitné dojednania Zmluvných strán

1. Zmluvné strany sa zaväzujú pravdivo informovať o dôležitých otázkach prevodu Predmetu kúpy podľa Zmluvy, a to vrátane vyhlásení uvedených nižšie.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená a nie sú im známe žiadne okolnosti, ktoré by túto voľnosť obmedzovali.
3. Predávajúci prehlasuje, že je oprávnený s Nehnuteľnosťami nakladať v plnom rozsahu. Predávajúci prehlasuje, že neexistujú žiadne rozhodnutia súdov, prípadne iných orgánov verejnej správy, ani žiadne zmluvy alebo dohody, v dôsledku ktorých by bolo alebo by mohlo byť vlastnícke právo Predávajúceho k Nehnuteľnostiam akýmkoľvek spôsobom obmedzené alebo ohrozené, alebo by obmedzovali alebo mohli obmedzovať ich právo nakladať s Nehnuteľnosťami a podľa Zmluvy. Predávajúci prehlasuje, že nemá vedomosť o tom, že by si tretia osoba (osoby) uplatňovala akékoľvek právo z akéhokoľvek titulu k Nehnuteľnostiam.
4. Predávajúci ďalej prehlasuje, že jeho vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam nie je ničím obmedzené a na Nehnuteľnostiach neviazu žiadne záložné práva, vecné bremená, ťarchy, dlhy, nájomné práva a ani žiadne iné práva (nároky) tretích osôb (s výnimkou tých, ktoré sú ku dňu podpisu tejto zmluvy zapísané na liste vlastníctva).
5. Zmluvné strany prehlasujú, že im nie sú známe žiadne okolnosti, ktoré by mali za následok neplatnosť Zmluvy, alebo by mohli ohroziť platnosť Zmluvy alebo riadne plnenie ich povinností a záväzkov podľa Zmluvy.
6. Predávajúci prehlasuje, že na Nehnuteľnosti neuzavrel s akoukoľvek treťou osobou žiadnu kúpnu zmluvu, darovaciu zmluvu, zmluvu o budúcej zmluve ani inú zmluvu, ktorou by sa zaviazal previesť vlastnícke práva k Nehnuteľnostiam, nájomnú zmluvu ako ani žiadnu inú zmluvu s treťou osobou a neexistuje žiadna listina obmedzujúca jeho vlastnícke alebo užívacie právo k Nehnuteľnostiam.
7. Predávajúci prehlasuje, že na jeho majetok nebol vyhlásený konkurz ani nebolo povolená reštrukturalizácia, nebolo voči nemu začaté konkurzné konanie, nebol podaný návrh na reštrukturalizáciu a ani nebol podaný návrh na exekučné konanie, nie je v predĺžení.
8. Ak sa preukáže nepravdivosť niektorého z vyhlásení daného niektorou Zmluvnou stranou v Zmluve alebo ak niektorá Zmluvná strana poruší niektorú z povinností uvedených v Zmluve, zaväzuje sa nahradiť druhej Zmluvnej strane škodu v celom rozsahu, ktorá dotknutej strane vznikla. Právo dotknutej Zmluvnej strany odstúpiť od Zmluvy tým nie je dotknuté.
9. Poplatky spojené s povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností uhradia Zmluvné strany spoločne rovnakým podielom.

Článok VI.

Nadobudnutie vlastníckeho práva k Predmetu kúpy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu kúpy do katastra nehnuteľností v prospech Nadobúdateľa na základe Zmluvy podajú príslušnému katastrálnemu odboru Okresného úradu v deň podpisania Zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že podpísaním Zmluvy sú svojimi zmluvnými prejavmi viazané až do rozhodnutia príslušného katastrálneho odboru Okresného úradu o povolení alebo zamietnutí vkladu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy v prospech Kupujúceho.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že vlastnícke právo k Predmetu kúpy nadobudne Kupujúci až vkladom do katastra nehnuteľností vedeného príslušným katastrálnym odborom Okresného úradu a právne účinky vkladu

do katastra nehnuteľností vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia príslušného katastrálneho odboru Okresného úradu o jeho povolení.

4. V prípade, ak by katastrálny odbor Okresného úradu rozhodol o zamietnutí alebo o zastavení konania o návrhu na vklad vlastníckeho do katastra nehnuteľností podľa Zmluvy v prospech Kupujúceho, zmluvné strany sú povinné podpísať novú zmluvu o prevode vlastníckeho práva k Predmetu kúpy za podmienok dojednaných v Zmluve.

5. Ak príslušný katastrálny odbor Okresného úradu preruší konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa Zmluvy v prospech Kupujúceho, zmluvné strany sú povinné poskytnúť súčinnosť druhej zmluvnej strane a odstrániť nedostatky Zmluvy a návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, prípadne jeho príloh.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany podpisom Zmluvy zároveň potvrdzujú, že sú oprávnené s Nehnuteľnosťami disponovať, právny úkon je urobený v predpísanej forme, prejavy vôle sú hodnoverné, dostatočne zrozumiteľné a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.

2. Zmena Zmluvy je možná len písomnou dohodou Zmluvných strán.

3. Vo veciach neupravených Zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov.

4. Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, a to dva rovnopisy pre príslušný katastrálny odbor Okresného úradu, jeden rovnopis pre Predávajúceho a jeden rovnopis pre Kupujúceho.

6. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami. Účinky prevodu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy podľa Zmluvy nastávajú dňom právoplatnosti rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech Kupujúceho k Predmetu kúpy do katastra nehnuteľností v Slovenskej republike.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že Zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V, dňa

Predávajúci:

.....

Kupujúci:

.....

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1.

Pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak, riadia sa vzájomné vzťahy zmluvných strán Občianskym zákonníkom a príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

2.

Túto zmluvu možno meniť alebo doplniť iba písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.

3.

Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si túto zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu plne porozumeli, súhlasia s jej obsahom v celom rozsahu, pričom zároveň súhlasne prehlasujú, že táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok, že ich prejav vôle uzavrieť ju je daný, slobodný, vážny a bez omylu a na znak súhlasu s touto zmluvou ju svojimi podpismi i čestne potvrdzujú.

4.

Táto zmluva je vypracovaná v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.

Prenajímateľ:

Ing. Jana Bľandová, MBA

Úradne overený podpis

Nájomca:

Martin Sivák

Úradne overený podpis



obec

OBJEKTY

parcely C č. 477/1

katastrálne územie
Lenartov (831328)

výmera
140 m²

druh pozemku
Zastavaná plocha a nádvorie

spôsob využívania pozemku
Pozemok, na ktorom je dvor

umiestnenie pozemku
Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

druh právneho vzťahu
neevidovaný

zoznam vlastníctva
334

vlastník

1. Obec Lenartov, 086 06, Lenartov, č. 37 , SR podiel 1/1



PRÍLOHA č. 1