



MATERIÁL NA ZASADNUTIE

obecného zastupiteľstva
obce Nižná Slaná

Číslo materiálu: 03/2023-6.2
Na rokovanie dňa: 28. 6. 2023
K bodu rokovania: 6. Kúpa, predaj a prenájom nehnuteľného majetku obce

Zmluva o nájme medzi LESMI SR, š.p. a obcou Nižná Slaná

Predkladá: Tibor Jerga, starosta obce
Spracoval: Zuzana Vandrášiková, samostatný odborný referent
Mgr. Tomáš Ladňák, projektový manažér obce
Obsah materiálu:
1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Zmluva o nájme medzi LESMI SR a obcou Nižná Slaná
Návrh na uznesenie:

Obecné zastupiteľstvo v Nižnej Slanej uznesením číslo:

03/2022/6.2

A. schvaľuje

uzatvorenie nájomnej zmluvy č.: CRZ/2023/LSR uzatvorenú s odkazom na § 663 a nasl. zákona č. 40/64 Zb. v znení noviel a zákon č. 18/96 Z. z. v znení noviel s nasledovnými podmienkami:

Prenajímateľ:

LESY Slovenskej republiky, štátny podnik, Organizačná zložka Východ, Jovická 2, 048 01 Rožňava

Nájomca:

Obec Nižná Slaná, Námestie SNP 54/5, 049 23 Nižná Slaná

Výška nájmu:

218,00 EUR/rok bez DPH

Doba nájmu:

Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú.

B. ukladá

podpísanie nájomnej zmluvy podľa materiálu č. 03/2023-6.2 na zasadnutie obecného zastupiteľstva.



MATERIÁL NA ZASADNUTIE

obecného zastupiteľstva
obce Nižná Slaná

Dôvodová správa

Predmetné parcely sú pre obec Nižná Slaná strategicky dôležité a potrebné nielen pre účel užívania miestnej komunikácie obyvateľmi obce, ale hlavne z hľadiska udržateľnosti týchto komunikácií (opráv, rekonštrukcií), z hľadiska inžinierskych sietí (vodovodné, kanalizačné a elektrické siete, na ktoré sú napojene susediace bytové domy a rodinné domy).

V zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov je obec povinná sa starať o miestne komunikácie na jej území o vykonávať na nich rekonštrukcie či opravy v zmysle bežnej údržby aj bez ohľadu na vlastníctvo, môže mať však problém s vyhotovením nových stavieb (rigoly, obrubníky a pod.) či s väčšou modernizáciou komunikácie, ktorá by si vyžiadala stavebné povolenie. Taktiež nie je možné na predmetné komunikácie vybavovať projekty financované zo štrukturálnych fondov, pokiaľ súhlas neprejaví samotný vlastník. Medzi obcou Nižná Slaná a LESMI SR, š. p. sa objavila možnosť ako vysporiadať vlastníctvo k tejto komunikácii a otvorila sa tým možnosť vybudovania nového chodníka, modernizácie či uloženia inžinierskych sietí do budúcnosti. Vzhľadom k tomu, že je v najlepšom záujme obce mať usporiadané vlastníctvo pod všetkými komunikáciami a verejnými priestormi, touto nájomnou zmluvou vieme nadviazať na tú snahu a uzatvoriť plnohodnotný nájomný vzťah.

Nájomná zmluva s LESMI SR musí byť uzatvorená najmenej 3 roky, potom možno pristúpiť k odkúpeniu pozemku do vlastníctva obce Nižná Slaná. Obec Nižná Slaná ako predchádzajúci nájomník má v tomto prípade predkupné právo.

Predmetom nájmu sú nasledovné pozemky v k.ú. Nižná Slaná:

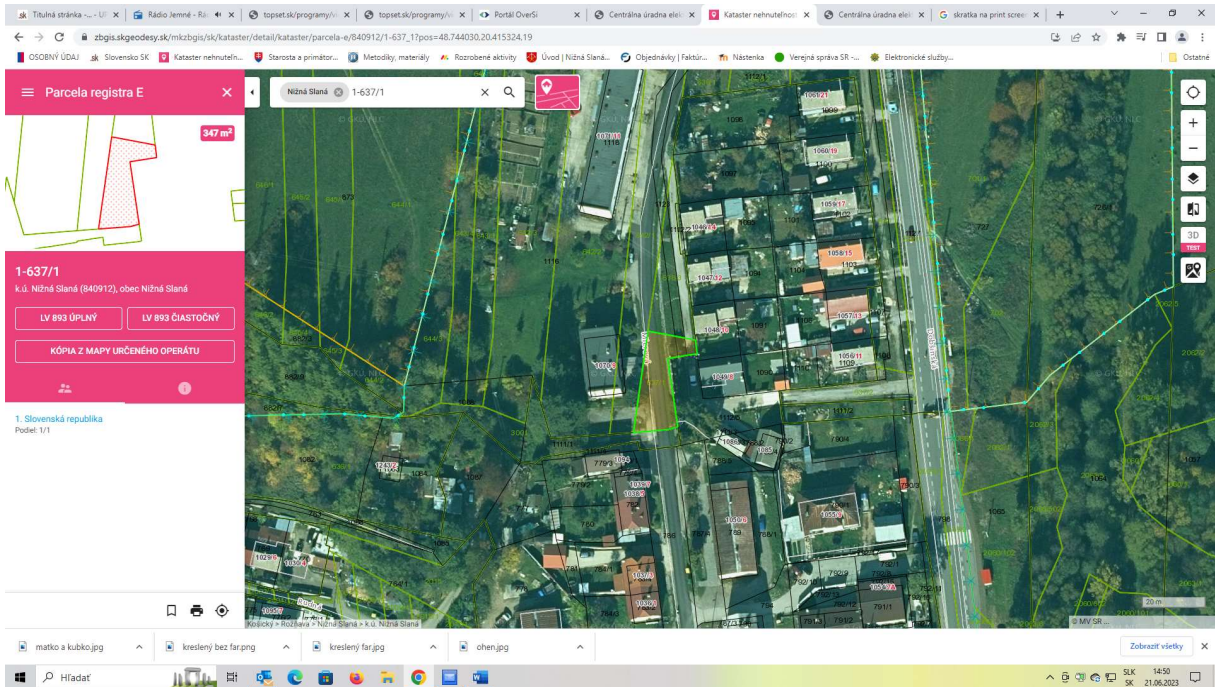
- parcela KN-E č.637/1 o výmere 347 m² : zastavaná plocha a nádvorie
- parcela KN-E č. 637/2 o výmere 266 m² :zastavaná plocha a nádvorie



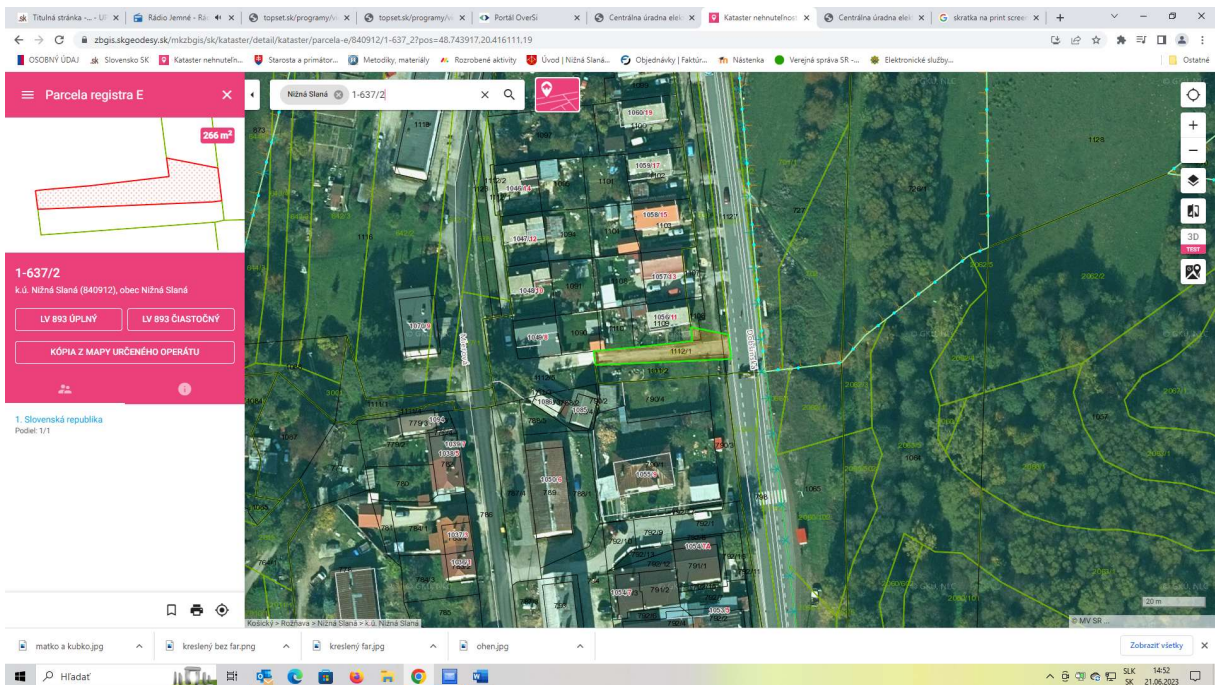
MATERIÁL NA ZASADNUTIE

obecného zastupiteľstva

obce Nižná Slaná



https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster/detail/kataster/parcels-e/840912/1-637_1?pos=48.744030,20.415324,19



https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster/detail/kataster/parcels-e/840912/1-637_2?pos=48.743917,20.416111,19



MATERIÁL NA ZASADNUTIE

obecného zastupiteľstva
obce Nižná Slaná

NÁVRH:

Nájomná zmluva č.: CRZ /2023/LSR

uzatvorená s odkazom na § 663 a násl. zákona č. 40/64 Zb. v znení noviel a zákon
č. 18/96 Z.z. v znení noviel

me d z i :

I.

Predmet zmluvy

LESY Slovenskej republiky, štátny podnik

Organizačná zložka OZ Východ

ul.Jovická 2, 048 01 Rožňava

V zastúpení : Ing. Ján Vavrek - riaditeľ OZ Východ

IČO: 36 038 351

IČ pre DPH: SK 2020087982

DIČ: 2020087982

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej

Bystrici dňa 29.10.1999, oddiel Pš, vložka č. 155/S

na strane jednej ako „ p r e n a j í m a t e ľ o m “

a

Obec Nižná Slaná

Námestie SNP č.54, 049 23 Nižná Slaná

V zastúpení: Tibor Jerga, starosta obce

IČO: 00 328 596

Bankové spojenie: IBAN SK23 0200 0000 0000 2562 8582

Nájomca nie je platca DPH.

na strane druhej ako „ n á j o m c o m „

za nasledovných podmienok:

II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je nájomný vzťah (nájom) medzi zmluvnými stranami, pričom účelom zmluvy je úprava tohto vzťahu v súlade s vôľou strán a všeobecne záväznými predpismi.
2. Predmetom zmluvy, upraveným nájomnou zmluvou sú pozemky vo vlastníctve Slovenskej republiky a správe prenajímateľa, ktoré sa nachádzajú v k.ú. Nižná Slaná, LV č. 893:
 - parcela KN-E č.637/1 o výmere 347 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
 - parcela KN-E č.637/2 o výmere 266 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie.



MATERIÁL NA ZASADNUTIE

obecného zastupiteľstva
obce Nižná Slaná

Spolu prenajatá výmera pozemkov činí: 613 m².

3. Prenajímateľ odovzdáva do nájmu a nájomca preberá do nájmu vyššie uvedené pozemky.

III.

Účel nájmu

1. Účelom nájmu je užívanie pozemkov uvedených v čl. II. tejto nájomnej zmluvy pre účel užívania miestnej komunikácie vo vlastníctve nájomcu nájomcom a obyvateľmi obce, opráv a rekonštrukcii miestnej komunikácie, inžinierskych sietí (poznámka: vodovodné, kanalizačné a el. siete, na ktoré sú napojené susediace bytové domy a rodinné domy).

IV.

Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa účinnosti tejto nájomnej zmluvy.

V.

Výška a splatnosť nájomného

1. Výška ročného nájomného je určená dohodou zmluvných strán s odkazom na zákon č. 18/1996 Z.z. na sumu **218,00,- €/rok bez DPH**, slovom: dvestoosemnať eur za rok bez DPH. Uvedenú čiastku je nutné chápať ako čisté nájomné bez DPH.
2. Nájomné je splatné ročne vopred v jednej splátke vo výške 218,00 € bez DPH do 28.8. príslušného roku s tým, že po účinnosti tejto Nájomnej zmluvy, je prvé nájomné ako alikvotná časť za kalendárny rok, v ktorom táto Nájomná zmluva nadobudla účinnosť, splatné do 14 kalendárnych dní od doručenia faktúry prenajímateľom v prospech účtu: **SK11 0200 0000 0013 6696 8854** VÚB Rožňava, príjemca OZ Rožňava.
3. Prenajímateľ navýši každý kalendárny rok výšku nájomného v nadväznosti na cenový vývoj o priemernú ročnú mieru inflácie v Slovenskej republike meranú indexom spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok stanovenú Slovenským štatistickým úradom, najmenej však vždy vo výške 1%, (slovom: jedno percento). Základom pre zvyšovanie nájomného je výška nájomného za predchádzajúci kalendárny rok, v ktorom došlo k jej navýšeniu.
4. Prenajímateľ a nájomca sa okrem úpravy ceny nájomného, uvedeného v bode 1. tohto čl., podpisom tejto zmluvy dohodli na pravidelnej úprave (zvýšení) výšky nájomného, ktorá sa bude realizovať vždy k 1.1. kalendárneho roka v pravidelných 5 – ročných (slovom: päťročných) intervaloch, počnúc piatym rokom účinnosti tejto zmluvy a to jednorazovo o 5 % (slovom: päť percent) z výšky nájomného za predchádzajúci kalendárny rok. Základom pre



MATERIÁL NA ZASADNUTIE

obecného zastupiteľstva
obce Nižná Slaná

zvyšovanie nájomného je výška nájomného za predchádzajúci kalendárny rok. Takto upravená výška nájomného bude platná pre celý kalendárny rok, v ktorom došlo k jej navýšeniu.

5. Zmluvné strany berú na vedomie, že zvyšovanie nájomného podľa bodu 3 a bodu 4. tohto čl. bude kumulované teda v pravidelných 5- ročných intervaloch bude nájomné navyšované súčasne v zmysle bodu 3 a bodu 4. tohto čl.. Cena nájomného za predmet zmluvy, upravená v zmysle bodu 3. a bodu 4. tohto čl. bude zaokrúhľovaná na celé číslo so zaokrúhlením smerom nahor.
6. Vo faktúre podľa bodu 2. tohto čl. zašle prenajímateľ nájomcovi písomnú informáciu o zmene výšky nájomného. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné vo výške stanovenej v súlade s bodom 1. tohto čl., bude sa to považovať za hrubé porušenie zmluvy a prenajímateľovi vzniká právo na odstúpenie od zmluvy.

VI.

Ukončenie nájomného vzťahu

1. Nájomný vzťah môže byť ukončený ktoroukoľvek zmluvnou stranou jednostranným úkonom – výpoveďou, ktorá musí mať písomnú formu a to aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
2. Nájomný vzťah môže byť ukončený aj na základe dohody zmluvných strán písomnou formou.
3. Pri porušení ktoréhokoľvek ustanovenia tejto zmluvy nájomcom je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy a zaväzuje sa odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 10 kalendárnych dní odo dňa doručenia odstúpenia.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie písomností na účel ukončenia tohto nájomného vzťahu akýmkoľvek spôsobom uvedeným v tomto článku zmluvy prostredníctvom pošty platí, že zásielka sa bude považovať za doručení aj v prípade, ak sa bude doručovať doporučené na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a neprevzatá sa vráti odosielateľovi. Za deň doručenia sa považuje deň nasledujúci po dni vrátenia neprevzatej zásielky odosielateľovi.

VII.

Zmluvná pokuta

1. V prípade omeškania s úhradou nájomného v zmluve dohodnutej výške a termíne je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Prenajímateľ má nárok aj na náhradu škody prevyšujúcu výšku zmluvnej pokuty.

VIII.

Ostatné dojednania



MATERIÁL NA ZASADNUTIE

obecného zastupiteľstva
obce Nižná Slaná

1. Predmet nájmu špecifikovaný v Čl. II. ods. 2 zmluvy môže nájomca po celú dobu trvania nájomného vzťahu využívať len na účel, ako je uvedený v Čl. III zmluvy.
2. Nájomca môže vzhľadom na umiestnenie pozemkov, t.j. ako pozemky tvoriace okolie bytových domov poskytnúť tieto do podnájomného vzťahu tretím osobám a to nevyhnutnú časť prenajatých pozemkov, na ktorých sa nenachádza miestna komunikácia, alebo pod ktorou nie sú umiestnené inžinierske siete a to na parkovanie os. mot. vozidiel vlastníkov a nájomcov bytov, zariadenia prístreškov na skladovanie palivového dreva, ktoré nebudú mať charakter stavby, náradia a materiálu.
3. Nájomca sa zaväzuje, že sa bude o predmet nájmu starať so starostlivosťou riadneho hospodára, zabezpečí kosenie prenajatých pozemkov, údržbu a čistotu a je povinný bez zbytočného odkladu písomne informovať prenajímateľa o vzniku akejkoľvek škody, ako aj o všetkých zmenách na predmete nájmu bez ohľadu na príčinu ich vzniku.
4. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu znáša nájomca sám na vlastné náklady.
5. Nájomca zodpovedá za všetky škody na predmete nájmu vzniknuté v kauzálnej súvislosti s výkonom ich činnosti, vrátane škôd spôsobených tretími osobami, ktorým umožnia k predmetu nájmu prístup, s výnimkou škôd vzniknutých v dôsledku pôsobenia vis major.
6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené nájomcami porušením predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, životného prostredia, odpadového hospodárstva ako i porušením požiarneho predpisov.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť potrebnú súčinnosť a zdržať sa všetkých zásahov, ktorými by mohol nájomcovi znemožňovať užívať predmet zmluvy pre účel ako bol dohodnutý v tejto nájomnej zmluve.
8. Nájomca nesmie svojou činnosťou poškodzovať okolité nehnuteľnosti prenajímateľa a je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by smerovalo proti záujmom prenajímateľa.
9. Nájomca nesmie na predmete nájmu vykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa žiadne úpravy ani ďalšiu stavebnú činnosť mimo rekonštrukcie, údržby a opráv miestnej komunikácie. Súčasťou súhlasu prenajímateľa k prípadným ďalším úpravám predmetu nájmu musí byť aj presná špecifikácia takýchto úprav podľa písomnej žiadosti nájomcu.
10. Žiadna zo zmluvných strán neručí za neplnenie tejto zmluvy v prípade, že by príčinou neplnenia bola vyššia moc, napr. zemetrasenie, povodeň alebo iné živelné pohromy, ktoré nepodliehajú kontrole a zodpovednosti postihnutej zmluvnej strany.
11. Daň z nehnuteľnosti a prípadné poplatky vzťahujúce sa na predmet nájmu hradí nájomca na vlastné náklady.
12. Nájomca je povinný podľa príslušných zákonov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a podľa zákona o požiarnej ochrane dodržiavať predpisy na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia ako aj požiarnej ochrany a odpadového hospodárstva.



MATERIÁL NA ZASADNUTIE

obecného zastupiteľstva
obce Nižná Slaná

13. Po skončení nájmu vyrovnajú prenajímateľ a nájomca do 20 kalendárnych dní od skončenia nájmu všetky záväzky vyplývajúce zo zmluvy.
14. Druhá zmluvná strana: Obec Nižná Slaná, Námestie SNP č.54, 049 23 Nižná Slaná je oprávnená postúpiť pohľadávky a iné práva vyplývajúce z tejto Nájomnej zmluvy č. CRZ /2023/LSR voči štátnemu podniku LESY Slovenskej republiky, len po jeho predchádzajúcom, písomnom súhlase.

IX.

Záverečné dojednania

1. Prenajímateľ má právo vstupu na prenajaté nehnuteľnosti za účelom vykonania kontrol za prítomnosti nájomcu, pričom tento obhliadku musí strpieť. Termín obhliadky bude prenajímateľom oznámený vopred.
2. Prenajímateľ nezodpovedá za veci a predmety vnesené nájomcom v jeho vlastníctve na predmet nájmu.
3. Tento právny vzťah sa riadi ustanoveniami zákona 40/64 Zb. v znení noviel.
4. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len písomným dodatkom s podpisom oboch zmluvných strán.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvy zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky podľa § 47a Občianskeho zákonníka v znení z.č. 546/2010 Z.z
6. Zmluva bola napísaná v 6 rovnopisoch, z ktorých strany obdržia:

4 rovnopisy prenajímateľ

2 rovnopisy nájomca.

7. Zmluva po vyhotovení bola vysvetlená, pričom obe zmluvné strany prehlasujú, že jej obsahu porozumeli a túto na znak súhlasu slobodne a vážne podpísali.
8. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením tejto nájomnej zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh v centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky podľa § 47a Občianskeho zákonníka v znení z.č. 546/2010 Z.z

V Rožňave dňa,

Prenajímateľ:

Nájomca:

LESY Slovenskej republiky, štátny podnik

Obec Nižná Slaná



MATERIÁL NA ZASADNUTIE

obecného zastupiteľstva
obce Nižná Slaná

Organizačná zložka OZ Východ
V zastúpení: Ing. Ján Vavrek,
riaditeľ OZ

v zastúpení:
Tibor Jerga, starosta obce

.....
podpis prenajímateľa

.....
podpis nájomcu