ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

ustanovená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ : **Obec Zbyňov, IČO: 00321788, DIČ: 2020637135**
so sídlom Hlavná 19/1, 013 19 Zbyňov
číslo účtu: ~~2881672956/0200, vedený vo VÚB, a.s.~~ 022 921 6002/5600 *
zastúpený : Ing. Stanislav Hudek – starosta obce

Nájomca : **KORUNA s.r.o., IČO: 36379450, DIČ: 2020102359**
so sídlom Bytčianska 114, 010 03 Žilina
Zapísaný v OR OS Žilina, oddiel: Sro, vložka č.: 11070/L
Zastúpený : Ing. Helena Cvachová - konateľ

Budúci stavebník : **LIBEX, s.r.o., IČO: 31620795, DIČ: 2020450168**
so sídlom Bytčianska 114, 010 03 Žilina
Zapísaný v OR OS Žilina, oddiel: Sro, vložka č.: 2369/L
Zastúpený : Ing. Helena Cvachová - konateľ

II. Predmet zmluvy

2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom v celosti pozemku (parcely registra C evidovanej na katastrálnej mape) **KN C parcely číslo 87 o výmere 877 m^2,** druh pozemku : **zastavané plochy a nádvoria**, pričom vlastníctvo prenajímateľa je zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Správou katastra Žilina na liste vlastníctva č. 1 vedenom pre katastrálne územie Zbyňov (ďalej len „predmet nájmu").

2.2. Na základe tejto nájomnej zmluvy prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi predmet nájmu, aby ho v dohodnutej dobe užíval, a to za účelom vybudovania a prevádzkovania novej predajne potravín.

2.3. Prenechanie pozemku do nájmu nájomcovi schválilo Obecné zastupiteľstvo Obce Zbyňov na svojom zasadnutí dňa 14.12.2012 Uznesením č. 18/2012, v súlade s ustanovením § 9a, ods. 9 písm. c/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktoré sú dané tým, že nájomca od roku 2008 prevádzkuje v Obci Zbyňov predajňu potravín v nebytových priestoroch nachádzajúcich sa v budove Obecného úradu, na základe Zmluvy o nájme, ktorá bola uzavretá dňa 18.11.2008 a bola uzavretá na dobu určitú do 31.12.2012. Nájomca doručil na Obecný úrad v Zbyňove dňa 14.09.2012 žiadosť o dlhodobý nájom pozemku KN C parcely č. 87 o výmere 877 m^2, druh pozemku : zastavané plochy a nádvoria, na účel výstavby novej predajne potravín z dôvodu, že priestory existujúcej predajne sú pre prevádzku predajne potravín nevyhovujúce z hľadiska hygienických predpisov a tiež z dôvodu, že priestory sú malé vzhľadom na požadovaný dopyt po tovare od obyvateľov obce, tovar v predajni nie je možné prehľadne rozmiestniť a predajňa nemá žiadne skladové priestory na umiestnenie zásob. Ďalší dôvod hodný osobitného zreteľa je daný tým, že v obci žije 870 obyvateľov, ktorí sa zásobujú potravinami z dvoch existujúcich predajní, z ktorých jedna je práve predajňa, ktorú prevádzkuje nájomca a v prípade zrušenia tejto predajne by bola podstatným spôsobom obmedzená možnosť obyvateľov obce pri zásobovaní potravinami a preto keď je snaha záujemcu vybudovať novú, väčšiu predajňu a zodpovedajúcu hygienickým normám, je daný dôvod hodný osobitného zreteľa na prenechanie požadovaného pozemku do nájmu na tento účel.

2.3.1. Uznesenie č. 18/2012 z riadneho zasadnutia Obecného zastupiteľstva v Zbyňove konaného dňa 14.12.2012 je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha 1/.

* opravil:

Obec ZBYŇOV
Ing. Stanislav HUDEK
Starosta obce

III. Doba nájmu a skončenie nájmu

3.1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na 20 (slovom dvadsať) rokov s účinnosťou od 01.05.2013.

3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že platnosť tejto zmluvy a nájomný vzťah je možné ukončiť:
a) **dohodou zmluvných strán o skončení zmluvného vzťahu**
b) **uplynutím dohodnutej doby nájmu**
c) **odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade, ak nastanú právne skutočnosti :**

- ak nájomca prenechá predmet nájmu do užívania iným osobám bez súhlasu prenajímateľa
- ak nájomca podstatným spôsobom zmení druh pozemku bez súhlasu prenajímateľa alebo ho využíva na iný ako dohodnutý účel;

Doručením odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane zmluva zaniká.

d) **vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa kedykoľvek počas trvania nájmu v prípade,** ak nájomca poruší niektorú z povinností, ktoré sú uvedené v tejto zmluve, v dohodnutej trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane

e) **výpoveďou zmluvy zo strany nájomcu** bez uvedenia dôvodu v dohodnutej trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane

IV. Nájomné

4.1. Nájomca je za užívanie predmetu nájmu povinný platiť prenajímateľovi odplatu vo výške 1 € / m^2 ročne, t. j. celkové ročné nájomné za predmet nájmu predstavuje sumu 877 €.

4.2. Nájomca je povinný uhradiť nájomné za príslušný kalendárny rok vždy najneskôr do 31.1. príslušného kalendárneho roka, a to na účet prenajímateľa uvedený v čl. I tejto zmluvy. Pomernú časť nájomného za obdobie od 01.05.2013 do 31.12.2013 uhradí nájomca na účet prenajímateľa uvedený v čl. I tejto zmluvy najneskôr do 31.05.2013.

V. Dohoda o zriadení predkupného práva

5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že vzhľadom na účel nájomnej zmluvy, má nájomca predkupné právo na predmet nájmu, pričom toto predkupné právo má účinky vecného práva v zmysle § 603 OZ.

5.2. Prenajímateľ je v prípade zámeru previesť vlastníctvo k predmetu nájmu povinný tento ponúknuť najskôr na odkúpenie nájomcovi, a to za cenu nie vyššiu ako bude priemerná trhová cena predmetu nájmu v čase realizácie zámeru previesť vlastníctvo k predmetu nájmu.

5.3. V prípade, že nájomca neakceptuje návrh na odkúpenie predmetu nájmu do 60 dní od jeho doručenia, je prenajímateľ oprávnený scudziť predmetu nájmu.

5.4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že predkupné právo podľa tohto článku sa zriaďuje na dobu neurčitú.

5.5. Na základe tejto zmluvy navrhujú zmluvné strany, aby Správa katastra Žilina vykonala na list vlastníctva č. 1 vedenom pre katastrálne územie Zbyňov, zápis predkupného práva majúceho účinky vecného práva na KN C parcele č. 87, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 877 m^2, a to v prospech nájomcu. Návrh na vklad do katastra nehnuteľností je oprávnená podať, ktorákoľvek zmluvná strana aj samostatne.

VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

6.1. Nájomcovia sú povinní a zaväzujú sa:

a) Platiť riadne a včas nájomné v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve;
b) Užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel
c) Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie platných bezpečnostných a protipožiarnych predpisov pri užívaní predmetu nájmu,
d) Umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu užívania predmetu nájmu (pozemku) z hľadiska dodržiavania zmluvne dohodnutých podmienok;
e) Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu zabezpečiť dodržiavanie zákona o životnom prostredí;
f) Nájomcovi je umožnené, výlučne za účelom vystavby a prevádzkovania predajne potravín, ukladať na predmete nájmu akékoľvek inžinierske siete.

6.2. Prenajímateľ má právo a zaväzuje sa :

a) Odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom k užívaniu podľa dohodnutého účelu nájmu;
b) Vykonávať kontrolu užívania predmetu nájmu (pozemku);
c) Požadovať od nájomcu vysvetlenia týkajúce sa užívania predmetu nájmu;
d) Poskytnúť nájomcovi na jeho požiadanie potrebnú konzultačnú a poradenskú súčinnosť pri plnení jeho povinností a uplatňovaní práv, vyplývajúcich z tejto zmluvy, prípadne ktorých vykonanie sa stane nevyhnutným počas platnosti tejto zmluvy;
e) Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich predmet nájmu;

VII. Ďalšie dojednania

7.1. Nájomca je oprávnený za účelom realizácie výstavby predajne potravín prenajať predmet nájmu budúcemu stavebníkovi, tak aby budúci stavebník bol spôsobilý preukázať, že má k pozemku iné právo v zmysle § 58 ods. 2 a § 139 ods. 1 zák. č. 50/1976 Zb.

7.2. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy oprávňuje nájomcu a budúceho stavebníka na všetky právne úkony súvisiace s výstavbou budovy predajne potravín (stavebné konanie, pripojenie elektrickej energie, plynu, kanalizácie a pod.).

7.3. Na základe tejto zmluvy navrhujú zmluvné strany, aby Správa katastra Žilina vykonala na liste vlastníctva č. 1 vedenom pre katastrálne územie Zbyňov, zápis nájomného práva na KN C parcele č. 87, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 877 m^2, a to v prospech nájomcu. Návrh na vklad do katastra nehnuteľností je oprávnená podať, ktorákoľvek zmluvná strana aj samostatne.

7.4. Zmluvné strany sa dohodli, že daň z nehnuteľností príslušnému správcovi dane sa zaväzuje platiť nájomca.

VIII. Záverečné ustanovenia

8.1. Zmluva nadobúda platnosť dňom, kedy bude podpísaná všetkými zmluvnými stranami.

8.2. Zmluvné strany berú na vedomie, že s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 1/ Občianskeho zákonníka, v spojení s ustanovením § 5a ods. 1/ zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám, je táto zmluva účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

8.3. Zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach, jedno pre každú zmluvnú stranu a dve pre Správu katastra Žilina.

8.4. Meniť a dopĺňať túto zmluvu možno len formou písomných dodatkov, pre platnosť ktorých sa vyžaduje vlastnoručný podpis všetkých účastníkov zmluvy.

8.5. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, spravujú sa právne vzťahy medzi zmluvnými stranami podľa platných ustanovení Občianskeho zákonníka a súvisiacich predpisov.

8.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu, vrátane príloh, prečítali, jej obsahu v plnom rozsahu porozumeli, s jej obsahom súhlasia a vlastným podpisom potvrdzujú, že zmluva je uzavretá slobodne, vážne, bez omylu, nie v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V Žiline, dňa 12.04.2013

Prenajímateľ :
Obec Zbyňov

Obec ZBYŇOV
Ing. Stanislav HUDEK
Starosta obce

.....
Ing. Stanislav Hudek
starosta obce

V Žiline, dňa 12.04.2013

Nájomca :
KORUNA s.r.o.

KORUNA s.r.o.
Bytčianska 114, 010 03 ŽILINA
IČO: 36379450 IČ DPH: SK2020102359
č. účtu: 4500307507/0100

.....
Ing. Helena Cvachová
konateľka spoločnosti

Budúci stavebník :
LIBEX, s.r.o.

LIBEX s.r.o.
Bytčianska 114

.....
Ing. Helena Cvachová
konateľka spoločnosti