

9/2012

Le -71/2012-Si

ZMLUVA O NÁJME NEHNÚTEĽNOSTÍ

vyhotovená v Leviciach dňa 5.9.2012 podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka uzavretá medzi stranami:

Prenajímateľ :

Obec Tekovské Lužany, so sídlom SNP č.43, 935 41 Tekovské Lužany

číselný kód obce : 00 307 548

zastúpená štatutárnym zástupcom, starostom obce Ing. Mariánom Kotorom

bankové spojenie : VUB Želiezovce, číslo účtu: 30427152/0200

(v ďalšom texte zmluvy ako prenajímateľ)

a

Nájomca :

1/. Občianske združenie FOLK-ART Tekovské Lužany – Nagysalló

so sídlom Topoľská č.10, 935 41 Tekovské Lužany

IČO: 42 175 570

zastúpený štatutárnym zástupcom Enikő Kicsindi

bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s., číslo účtu: 0223571388/0900

2/. ZO CSEMADOK Tekovské Lužany

so sídlom Lužianska č.3, 935 41 Tekovské Lužany

IČO: 00 177 717

zastúpený štatutárnym zástupcom Ľudovítom Dorom

bankové spojenie: Poštová banka a.s., číslo účtu: 20271588/6500

(v ďalšom texte zmluvy ako nájomcovia)

článok I.

Predmet zmluvy

1/. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností v pomere 1/1 k celku zapísaných na LV č.1 Katastrálneho úradu Nitra, Správy katastra Levice, okres Levice, obec Tekovské Lužany, kat. územie Tekovské Lužany

parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

parcely č.1302/1 o výmere 748 m² – zastavané plochy a nádvoría

parcely č.1302/2 o výmere 166 m² – zastavané plochy a nádvoría

parcely č.1304 o výmere 844 m² – záhrady

na parcele č.1302/2 stavba – rodinný dom, súp.č.769.

2/. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcom v I. a II. rade uvedené nehnuteľnosti za určenú odplatu do spoločného dočasného užívania po dobu trvania nájomnej zmluvy.

3/. Nájomcovia v I. a II. rade sú oprávnení užívať nehnuteľnosti výlučne na účely organizovania spoločenských a kultúrnych podujatí, prednáškovej, umeleckej a kultúrnej činnosti a rozvoja ľudových tradícií v obci Tekovské Lužany. Dohodnutý účel nájmu nájomcovia nemôžu zmeniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

článok II.

Špecifikácia predmetu nájmu

1/. Predmetný rodinný dom pozostáva z dvoch izieb a príslušenstva. Príslušenstvom domu je predsieň, letná kuchyňa, pítvor a komora.

2/. Celková výmera zastavanej plochy rodinného domu vrátane stajne je 186,3 m².

3/. V obytných miestnostiach sa nenachádza žiadne bytové zariadenie alebo elektrospotrebiče.

4/. V obytných izbách je drevená podlaha. Okná v miestnostiach sú pôvodné, drevené. V rodinnom dome, ktorý je predmetom nájmu, nie je zavedený plyn a nie je zriadená ani elektrická prípojka.

článok III.

Doba nájmu

1/. Nájomný pomer vzniká dňom 1.7.2012 a uzatvára sa na dobu 25 rokov, t.j. do 30.6.2037.

článok IV.

Výška a splatnosť nájomného

1/. Nájomcovia v I. a II. rade sa zaväzujú platiť prenajímateľovi spoločne a nerozdielne nájomné vo výške 1,- euro ročne na účet prenajímateľa v peňažnom ústave, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to najneskôr vždy do 15.8. príslušného kalendárneho roka.

2/. Ak sa nájomcovia dostanú do omeškania s platením nájomného, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcov popri plnení úroky z omeškania v zmysle ust. § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka.

3/. Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ nehnuteľností záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcom v zmysle ust. § 672 Občianskeho zákonníka.

článok V.

Technický stav nehnuteľností

1/. Nájomcovia v I. a II. rade berú na vedomie upozornenie prenajímateľa, že predmet nájmu bez rozsiahlej rekonštrukcie nie je spôsobilý na riadne užívanie (poškodená strecha a oplatenie, vybúraná stena, poškodená statika, nehnuteľnosť je bez plynu a elektrickej prípojky). Nájomcovia v I. a II. rade vyhlasujú, že sa so skutočným stavom prenajímaných nehnuteľností obhliadkou na mieste samom riadne oboznámili a dňom 1.7.2012 ich v tomto stave preberajú do nájmu.

2/. Prenajímateľ odovzdáva nájomcom predmetné nehnuteľnosti v stave podľa bodu 1/ tohto článku. O odovzdaní nehnuteľností sa spíše zápis, ktorý bude podpísaný zmluvnými stranami.

článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1/. Nájomcovia v I. a II. rade sú oprávnení užívať nehnuteľnosti na dojednané účely. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcom plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním nehnuteľností.

2/. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k nehnuteľnostiam za účelom kontroly, či nájomcovia tieto riadnym spôsobom užívajú. Nájomcovia sú povinní umožniť prenajímateľovi výkon jeho práva kontroly.

3/. Nájomcovia v I. a II. rade nie sú oprávnení dať prenajaté nehnuteľnosti do podnájmu tretím osobám. Ak nájomcovia dajú nehnuteľnosti do podnájmu v rozpore so zmluvou, prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy.

4/. Zmluvné strany sa dohodli, že vzhľadom na potrebnú rekonštrukciu predmetu nájmu, môžu nájomcovia uskutočniť na predmete nájmu stavebné úpravy, ktoré však musí prenajímateľ vopred písomne odsúhlasiť. V prípade skončenia nájmu uplynutím doby alebo na základe článku VII. odseku 1 tejto zmluvy, majú nájomcovia nárok na úhradu vložených nákladov na stavebné úpravy, ktorými by došlo k zhodnoteniu predmetu nájmu v značnom rozsahu. Zhodnotenie predmetu nájmu prechádza do vlastníctva prenajímateľa po jeho vykonaní; to sa netýka hnutelných vecí, ktoré sú vo vlastníctve nájomcov a sú voľne prenosné.

5/. Ak nájomcovia prevedú zmeny bez súhlasu prenajímateľa, sú povinní po skončení nájmu uviesť nehnuteľnosti na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonávaných zmien hrozí na nehnuteľnostiach prenajímateľovi značná škoda, je tento oprávnený odstúpiť od zmluvy.

6/. Nájomcovia v I. a II. rade sú povinní oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti nájomcovia zodpovedajú za

škodu tým spôsobenú a nemajú nároky, ktoré by im inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať vec pre vady vecí, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili. Nájomcovia sú povinní znášať obmedzenie v užívaní prenajatej veci v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie veci.

7/. Nájomcovia v I. a II. rade sú povinní starať sa o to, aby na nehnuteľnostiach nevznikla škoda a súčasne sú povinní dať predmet nájmu poistiť.

8/. Po skončení nájmu sa nájomcovia zaväzujú odovzdať nehnuteľnosti prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzali s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní nehnuteľností sa spíše zápis, ktorý bude podpísaný zmluvnými stranami.

9/. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu prenajatej veci v dôsledku jej zneužitia, zodpovedajú nájomcovia aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnili k prenajatej veci prístup, za náhodu však nezodpovedajú. Domáhať sa náhrady možno len do šiestich mesiacov od vrátenia prenajatej veci; inak nárok zanikne.

10/. Ak tretia osoba uplatňuje k veci práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcov, je prenajímateľ povinný urobiť potrebné právne opatrenia na ich ochranu. Ak tak prenajímateľ v primeranej lehote neurobí alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné, môžu nájomcovia odstúpiť od zmluvy.

článok VII.

Skončenie nájmu

1/. Nájom nehnuteľností zanikne :

- uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak. Ak nájomca užíva nehnuteľnosti aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vypratanie nehnuteľností na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok.

- písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcami ku dňu uvedenému v tejto dohode;

- odstúpením nájomcov od zmluvy, ak bola prenajatá vec odovzdaná v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr - bez toho, aby nájomcovia porušili svoju povinnosť - nespôsobilou na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitelnou alebo ak sa mu odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy. Ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na obývanie alebo na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu závažné, majú nájomcovia toto právo aj vtedy, ak o tom vedeli pri uzavretí zmluvy. Práva odstúpiť od zmluvy sa nemožno vopred vzdať.

- odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ak nájomcovia napriek písomnej výstrahe užívajú prenajatú vec alebo ak trpia užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda;

- odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ak nájomcovia, hoci upomenutí, nezaplatili splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného, a ak je táto doba kratšia ako tri mesiace, do troch mesiacov, alebo ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba prenajatú vec vypratať alebo

- zničením prenajatej veci.

2/. Odstúpenie od zmluvy sa stáva účinným doručením písomného prejavu o odstúpení druhej strane do vlastných rúk na adresu, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Ak nie je možné doručiť písomný prejav o odstúpení zmluvnej strane na adresu, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, príp. na adresu, ktorej zmena bola odstupujúcej strane písomne oznámená, písomnosť sa považuje za doručenú v deň, ktorý nasleduje po dni vrátenia nedoručenej zásielky strane odstupujúcej od zmluvy a to aj vtedy, ak sa druhá strana o tom nedozvie. V uvedený deň nastávajú účinky odstúpenia od zmluvy.

3/. Ak dôjde k zmene vlastníctva k prenajatej veci, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomcovia sú oprávnení zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníkovi, len čo im bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná. Pri zmene vlastníctva môže z tohto dôvodu vypovedať nájomnú zmluvu iba nájomca. Výpoveď musí byť písomná s vymedzením jej dôvodu a doručená prenajímateľovi do vlastných rúk. Výpovedná doba je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď prenajímateľovi doručená a končí uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

článok VIII.

Zriadenie predkupného práva

1/. Zmluvné strany sa dohodli na zriadení predkupného práva v prospech nájomcov pre prípad, že by prenajímateľ chcel predmet nájmu scudziť. Toto právo trvá len počas trvania nájomnej zmluvy, jej skončením predkupné právo zaniká.

2/. Prenajímateľ je povinný písomne ponúknuť predmet nájmu na predaj najskôr nájomcom tak, aby títo mali 60 dní na vyjadrenie sa k ponuke.

3/. Ak by medzi zmluvnými stranami došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy na predmet nájmu, do kúpnej ceny by sa započítali zo strany nájomcov vložené náklady na stavebné úpravy, ktorými by došlo k zhodnoteniu predmetu nájmu v značnom rozsahu.

4/. Predkupné právo sa zriaďuje v prospech oboch nájomcov; ak by medzi nimi nedošlo k dohode o výkone tohto práva, každý z nich má právo odkúpiť predmet nájmu v pomere ½ k celku.

článok IX.

Osobitné ustanovenia

1/. Uznesením Obecného zastupiteľstva obce Tekovské Lužany č.280/2012 zo dňa 27.6.2012 bol podľa § 9a ods.9 pís.c/ zákona č.138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov schválený nájom predmetných nehnuteľností v k.ú: Tekovské Lužany, list vlastníctva č.1 v prospech nájomcov v I. a II. rade za nájomné vo výške 1,- euro ročne, a to postupom bez použitia ustanovenia § 9a ods.1 až 7 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Súčasne bolo Obecným zastupiteľstvom schválené zriadenie predkupného práva v prospech nájomcov v I. a II. rade.

2/. Dôvodom bez aplikácie postupu podľa právnej úpravy uvedenej v odseku 1, hodným osobitného zreteľa je skutočnosť, že nájom nehnuteľností bližšie špecifikovaných v článku I. bod 1/ tejto zmluvy sa uskutočňuje za účelom podpory a zachovania ľudových tradícií v obci, rozvoja prednáškovej, umeleckej a kultúrnej činnosti vrátane organizovania spoločenských a kultúrnych podujatí.

článok X.

Záverečné ustanovenia

1/. Táto zmluva bola na objednávku prenajímateľa v šiestich rovnopisoch vyhotovená advokátkou JUDr. Danicou Sitárovou, so sídlom Námestie hrdinov č.13, 934 01 Levice, zapísanou v Slovenskej advokátskej komore Bratislava pod č.5941. Každé vyhotovenie je originálom zmluvy, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po dvoch vyhotoveniach. Pre účely archivácie advokátskej kancelárie prenajímateľ vyhotoví fotokópiu zmluvy.

2/. Zmluvné strany sú povinné v lehote do 7 kalendárnych dní oznámiť druhej strane prípadné zmeny svojich identifikačných údajov, v opačnom prípade sa má zato, že platia identifikačné údaje obsiahnuté v záhlaví tejto zmluvy.

3/. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, na právne vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené, platia ustanovenia Občianskeho zákonníka. V prípade, ak sa akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným (napr. z dôvodu zmeny právnych predpisov), nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť ostatných ustanovení zmluvy a zmluvné strany sa zaväzujú vyvinúť maximálne úsilie vedúce k tomu, aby neplatné ustanovenie nahradili novým, platným ustanovením.

4/. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy sú možné len na základe dohody zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu.

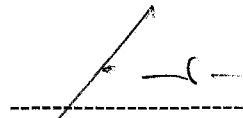
5/. Výpis z uznesenia Obecného zastupiteľstva Obce Tekovské Lužany č.280/2012 zo dňa 27.6.2012 tvorí prílohu tejto zmluvy.

6/. Táto zmluva sa v zmysle ust. § 5a zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov zverejní na webovom sídle prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje zverejniť túto zmluvu na svojom webovom sídle v deň nasledujúci po dni podpisu tejto zmluvy zmluvnými stranami. Nájomcovia v I. a II. rade podpisom tejto zmluvy podľa ust. § 7 ods.1 zákona č.428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov súhlasia so zverejnením svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v záhlaví zmluvy.

7/. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle ust. § 47a Občianskeho zákonníka v deň nasledujúci po dni zverejnenia zmluvy na webovom sídle prenajímateľa.

8/. Zmluvné strany prehlasujú, že obsah zmluvy je totožný s ich slobodnou a vážnou vôľou, zmluvu uzatvárajú bez akejkoľvek tiesne, obmedzenia a nápadne nevýhodných podmienok, sú plne spôsobilé na právne úkony a na znak súhlasu zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Tekovských Lužanoch dňa 30.6.2012



Prenajímateľ



Kimichl Čuro

Nájomca v I. rade



Nájomca v II. rade