

Zmluva o nájme nehnuteľnosti

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí medzi zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ: **Obec Čaka**
Sídlo: 935 68 Čaka 112
Zastúpená: Bc. Peter Blaškovič, starosta obce
IČO: 00306843
Tel./e-mail: caka@caka.eu

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca: **Občianske združenie PAŽITE**
Sídlo: 935 68 Čaka 29
Zastúpené: Mgr. Ján Bučko, predseda
IČO: 42369045
Tel./e-mail:

(ďalej len „nájomca“)

I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je subjektom práva na základe zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení oprávneným nadobúdať veci a práva podľa osobitných právnych predpisov.

2. Organizácia nájomcu je zriadená v právnej forme – združenie - zaregistrované dňa 1.7.2014.

3. Prenajímateľ vlastní v pomere 1/1 k celku **pozemky** parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape Okresným úradom Levice, katastrálny obor, okres: Levice, obec: Čaka, katastrálne územie Čaka **na liste vlastníctva č. 1**
parc. č. 1776/2 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 4461 m²,
parc. č. 2530/3 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 28917 m²,
parc. č. 2530/21 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 363 m².

Prenajímateľ v pomere 1/1 k celku vlastní **stavbu** postavenú na parcele 2530/21 pomenovanú ako amfiteáter bez prideleného súpisného čísla a nezapísanú na liste vlastníctva.

4. Prenajímateľ sa rozhodol postupom podľa zákona a zásad o hospodárení s majetkom obce nižšie uvedenú časť majetku obce uvedeného v bode 6 a identifikovaného v bode 3 - a to stavbu amfiteátra s príľahlým pozemkom a pozemkom pre parkovanie motorových vozidiel prenechať do dlhodobého prenájmu.

5. Účelom prenájmu je sprevádzkovanie nehnuteľnosti pre obnovenie tradícií, spoločenskej činnosti v obci Čaka, zabezpečovanie a organizovanie kultúrnych a spoločenských podujatí určených obyvateľom obce a širokej verejnosti.

6. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú vymedzené parcely a časti parciel tvoriace areál amfiteátra, príľahlá odstavňá plocha pre motorové vozidlá, prístup do areálu a sta vba amfiteátra :

a) parcela č. 1776/2 – zastavané plochy a nádvoria v celej výmere 4461 m² tvoriaca príľahlý pozemok stavby amfiteátra

- b) parcela č. 2530/21 – zastavané plochy a nádvoría v celej výmere 363 m², na ktorej stojí stavba amfiteátra
 - c) parcela č. 2530/3 – zastavané plochy a nádvoría v časti výmery 3575 m², tvoriaca príľahlý pozemok stavby amfiteátra
 - d) parcela č. 2530/3 – zastavané plochy a nádvoría v časti výmery 625 m², tvoriaca plochu pre odstavenie a parkovanie motorových vozidiel
 - e) stavba amfiteátra postavená na parcele č. 2530/21
- tak ako je to graficky znázornené na informatívnej kópii mapy pozemkov tvoriacej **prílohu č. 1** tejto zmluvy.

II.

Prejav vôle

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu vymedzený v článku I, odstavec 6 tejto zmluvy za odplatu nájomcovi do užívania na dohodnutý čas a nájomca predmet nájmu preberá do užívania na dohodnutý čas a zaväzuje sa uhradiť nájomné vo výške a spôsobom určeným v tejto zmluve.
2. Zmluvné strany sú uzrozumené, že predmet nájmu sa nachádza v schátralom – havarijnom stave a nemôže byť využívaný v čase uzavretia zmluvy až do jeho sprevádzkovania na účely, ktorému je spoločensky, technicky a stavebne určený.
3. Predmet nájmu bude odovzdaný nájomcovi protokolárne s popisom vecného stavu prenajatých parciel a stavby. Protokol tvorí **prílohu č. 2** tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ výslovne súhlasí, aby nájomca predmet nájmu sprevádzkoval, t. j. dal ho do užívania schopného stavu, pričom berie na vedomie, že investície nájomcu (ktorý nie je podnikateľom) sú závislé od príspevkov a dotácií tretích osôb. Prenajímateľ nebude počas trvania tejto zmluvy robiť žiadne právne kroky smerujúce k predčasnému ukončeniu tejto zmluvy, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
5. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu sprevádzkuje do piatich rokov od podpisu zmluvy.

III.

Cena a platobné podmienky

1. Cena nájmu za celý predmet nájmu je dohodnutá na obdobie od 1.10.2014 do 30.9.2044 na 1,00 euro ročne slovom: jedno euro, vychádzajúc z rozhodnutia obecného zastupiteľstva a zmluvných podmienok nájmu.
2. Prvé nájomné v dohodnutej výške bude uhradené prenajímateľovi v hotovosti pri uzavretí tejto zmluvy. O prevzatí finančnej čiastky prenajímateľom bude nájomcovi vystavený účtovný doklad.
3. Ďalšie nájomné bude uhrádzané vždy k 30.9. príslušného kalendárneho roka.

IV.

Doba nájmu.

1. Nájomný vzťah sa uzatvára dňom 1. 10. 2014 na dobu určitú na tridsať rokov, t. j. 30.9.2044.
2. Po uplynutí doby nájmu má nájomca, v prípade riadneho plnenia si povinnosti vyplývajúcich z tejto zmluvy, právo na prednostné uzavretie nájomného pomeru

V.

Vyhlasenia zmluvných strán a schválenie pred metu zmluvy.

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu prenecháva do užívania bez tíarch a iných vecných a záväzkových obmedzení na dohodnutý čas.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu spôsobom určeným v zmluve a súčasne vyhlasuje, že právny, technický stav, hranice predmetu nájmu pozná a tento zodpovedá dohodnutému účelu užívania.
3. Predmet nájmu sa prenajíma v stave v akom sa nachádza ku dňu uzavretia tejto zmluvy, t.j. pozemky zarastené burinou, krovím, stromami, oplotenie zdevastované, pôvodný vstup do areálu amfiteátra demontovaný, lavičky demontované, podstavce lavičiek poškodené alebo chýbajúce, spevnené betónové plochy popraskané a zvetrané, pódium s murovanou

stenou popraskané, stena rozobraná z jednej pätiny, priestory nachádzajúce sa pod pódium zdevastované atď. (viď preberací protokol a fotodokumentácia).

4. Zmluvné strany konštatujú, že ide o prípad nájmu hodný osobitného zreteľa z dôvodu, že predmet nájmu nie je v užívateľskom stave a spôsobilým na okamžité prevádzkovanie verejných a iných kultúrno-spoločenských podujatí, tak ako bol spoločensky a stavbe určený a vyžaduje značné finančné náklady na jeho renováciu.

5. Prenájom predmetu nájmu bol schválený obecným zastupiteľstvom obce Čaka na jeho zasadnutí dňa 11.8.2014 uznesením č. 25 ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších právnych predpisov. Výpis z uznesenia obecného zastupiteľstva tvorí prílohu č. 3 zmluvy.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať so starostlivosťou riadneho hospodára spôsobom dohodnutým v zmluve a zodpovedá za dodržiavanie právnych predpisov (najmä bezpečnostné predpisy, ekologické predpisy atď.) a technických noriem účinných a platných pre činnosť, ktorú mieni osobne alebo prostredníctvom tretej osoby na predmete nájmu vykonávať. Nájomca sa zaväzuje po sprevádzkovaní predmetu nájmu tento využívať na organizovanie kultúrnych a spoločenských podujatí určených obyvateľom obce a širokej verejnosti.

2. Nájomca nemôže bez súhlasu prenajímateľa dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.

3. Nájomca môže vykonávať na predmete nájmu úpravy, renovácie, technické a stavebné zmeny iba so súhlasom stavebného úradu s prihliadnutím na dodržiavanie zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon).

4. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú na predmete nájmu porušením jeho povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov.

5. Počas trvania nájmu nemá nájomca právny nárok na refundáciu nákladov, ktoré do predmetu nájmu investoval, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

6. V prípade skončenia nájmu uplynutím času má nájomca predkupné právo na predmetné pozemky a stavbu amfiteátra za dohodnutú cenu odvíjajúcu sa od všeobecnej ceny určenej súdnym znalcom z odboru oceňovania nehnuteľností s odpočítaním investícií vynaložených na rekonštrukciu a sprevádzkovanie predmetu nájmu. Predaj obecného majetku sa v takomto prípade bude považovať za prípad hodný osobitného zreteľa.

a) nájomca každoročne predloží prenajímateľovi kalkuláciu investícií vynaložených na rekonštrukciu a sprevádzkovanie predmetu nájmu do konca februára nasledujúceho roku.

7. Zmluvné strany sa dohodli na ďalších podmienkach, najmä :

a) nájomca poskytne prenajímateľovi bezodplatne dvakrát ročne v dohodnutom čase predmet nájmu na realizovanie kultúrno-spoločenských podujatí,

b) prenajímateľ poskytne nájomcovi dvakrát ročne v dohodnutom čase obecný kultúrny dom na realizovanie kultúrno-spoločenských podujatí,

c) nájomca sa zaväzuje ohlásiť prenajímateľovi každé kultúrno-spoločenské podujatie konané na predmete nájmu,

d) nájomca poskytne prenajímateľovi vstup na predmet nájmu za účelom kontroly mimo rámca vykonávaných kultúrno-spoločenských podujatí len vo vopred dohodnutom termíne,

e) prenajímateľ zabezpečí prízjazdovú cestu k predmetu nájmu tak, aby bola prístupná po celý čas doby nájmu.

8. Prenajímateľ sa zaväzuje, že počas trvania tohto zmluvného vzťahu nebude právne nakladať s predmetom nájmu, to znamená, že ho nescudzí, nezaťaží, nezaloží, nevloží ako nepeňažný vklad do základného imania obchodnej spoločnosti alebo družstva a ani iným spôsobom neprevedie vlastnícke práva na tretiu osobu. Inak je nájomca oprávnený od tejto zmluvy písomne odstúpiť.

9. Zmluvné strany sú povinné bez zbytočného odkladu oznámiť si navzájom údaje o zmene svojich identifikačných údajov uvedených v záhlaví zmluvy.

10. Vlastníkom porastov, ktorých obvod kmeňa vo výške jedného metra nad úrovňou pôdy je viac ako šesťdesiat centimetrov je prenajímateľ. Prenajímateľ je oprávnený realizovať výrub stromov na predmete nájmu po splnení všetkých povinností vyplývajúcich z príslušných právnych predpisov.

VII. Zánik nájmu

1. Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Nájom zaniká tiež
 - a) zánikom predmetu nájmu alebo jeho podstatnej časti,
 - b) dohodou zmluvných strán k určitému dňu, pred uplynutím času na ktorý bol dojednaný,
 - c) využívaním predmetu nájmu inak ako je uvedené v čl. I. ods. 5.
3. Nájom zaniká písomným odstúpením od zmluvy na základe zmluvy a zákona.
4. Ak nedôjde k predaju (čl. VI.), nájomca nie je po zániku nájmu povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom jej zverejnenia na webovej stránke obce.
2. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať písomnými dodatkami a tieto musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami, inak sú neplatné.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a najbližšími právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na predmetný záväzokový vzťah.
4. Táto zmluva je vyhotovená v slovenskom jazyku v 4 exemplároch, z ktorých každý má platnosť originálu a každá zo zmluvných strán dostane 2 rovnopisy.
5. Každá písomnosť považuje za doručenu, ak bolo odoslaná na poslednú známu adresu adresáta, a to aj keď nebola v zákonom stanovenej odbernej lehote adresátom bez vážneho dôvodu vyzdvihnutá.
6. Zmluvné strany si dávajú navzájom ako aj osobe, ktorá zmluvu spísala, súhlas so spracovaním ich osobných údajov uvedených v zmluve v zmysle § 11 zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov a to na účely spisania tejto zmluvy a jej evidovania. Pri spísaní tejto zmluvy boli použité tieto osobné údaje: meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, trvalé bydlisko, štátna príslušnosť. Súhlas je vyjadrený podpismi zmluvných strán na tejto zmluve.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, že sú plne spôsobilí na právne úkony, že sa s obsahom zmluvy oboznámili a porozumeli mu, že zmluvu uzatvárajú na základe ich slobodnej a vážnej vôle, bez tiesne a nápadne nevýhodných podmienok, čo na znak súhlasu vlastnoručne jeden pred druhým podpisujú.

V Čake dňa 30.9.2014

Prenajímateľ:
Obec Čaka
Bc. Peter Blaškovič

starosta obce



V Čake dňa 30.9.2014

Nájomca:
Občianske združenie PAŽITE
Mgr. Ján Bučko

predseda