

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

uzavretá v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Článok I. Zmluvné strany

1.1. Prenajímateľ:

Mesto Pezinok

sídlo: Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

konajúce prostredníctvom: Ing. arch. Igor Hianik, primátor

IČO: 00 305 022

DIČ: 2020662226

Bankové spojenie: SK88 0200 0000 0000 2272 7112, VÚB, a.s., pobočka Pezinok

webové sídlo: www.pezinok.sk

(ďalej len „prenajímateľ“)

1.2. Nájomcovia:

Ľubomír Drahoš

narodený:

rodné číslo:

adresa trvalého pobytu: Kupeckého 769/6, 902 01 Pezinok

štátna príslušnosť:

a

manželka

Alena Drahošová,

narodená:

rodné číslo:

adresa trvalého pobytu: Kupeckého 769/6, 902 01 Pezinok

štátna príslušnosť:

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spoločne ďalej aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú v zmysle ustanovení § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) túto zmluvu o nájme pozemku (ďalej len „zmluva“) za nasledujúcich podmienok:

Článok II. Úvodné ustanovenia

- 2.1.** Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - pozemku – parcely registra „C KN“ s parcelným číslom 802/262 o výmere 18 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vedenom Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na LV č. 4234 pre k.ú. Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, lokalita: Malokarpatská, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku (ďalej len „pozemok“).
- 2.2.** Nájomcovia sú spoluvlastníkmi stavby – garáže bez súpisného čísla postavenej na parcele registre C KN č. 802/262. Stavba bola kolaudačným rozhodnutím Obvodného úradu životného prostredia č.j.: Žp-15-Ko/95-Pr zo dňa 17.02.1995 povolená na užívanie.
- 2.3.** Mestské zastupiteľstvo v Pezinku na svojom zasadnutí konanom dňa 23.06.2022 uznesením MsZ č. 1-163/2022, schválilo 3/5 väčšinou všetkých poslancov nájom pozemku uvedeného v bode 2.1. tohto článku nájomcom formou z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Pezinok za podmienok uvedených v tejto zmluve. Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v úprave užívacieho práva k pozemku vo vlastníctve mesta Pezinok, na ktorom je postavená stavba- garáž bez súpisného čísla v spoluvlastníctve žiadateľov. Pozemok je využiteľný len pre konkrétnych záujemcov, a to pre vlastníkov stavby na ňom postavenej, pričom iný zákonný spôsob prenechania do nájmu v danom prípade neprichádza do úvahy. Mesto uvedený pozemok z dôvodu existujúcej stavby v súčasnosti nevie využiť inak.

Článok III. Predmet zmluvy, predmet a účel nájmu

- 3.1.** Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa dočasne prenechať za odplatu predmet nájmu uvedený v bode 3.2. tohto článku nájomcom do užívania a záväzok nájomcov predmet nájmu prevziať a užívať ho počas dohodnutej doby na dohodnutý účel za dohodnutých podmienok a platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.
- 3.2.** Predmetom nájmu je pozemok prenajímateľa uvedeného v Článku II. Úvodné ustanovenia bod 2.1. tejto zmluvy v celosti.
- 3.3.** Účelom nájmu je užívanie stavby garáže bez súpisného čísla v bezpodielovom spoluvlastníctve nájomcov postavenej na pozemku vo vlastníctve prenajímateľa.
- 3.4.** Nájomcovia vyhlasujú, že si predmet nájmu riadne prezreli a oboznámili sa so stavom predmetu nájmu pred uzavretím tejto zmluvy a nemajú v tejto súvislosti žiadne pripomienky.
- 3.5.** Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu nebude odovzdávaný na základe preberacieho protokolu, nakoľko už je v užívaní nájomcov.

Článok IV. Doba nájmu a skončenie nájmu

- 4.1.** Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na 10 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 4.2.** Nájomný vzťah založený touto zmluvou možno skončiť:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomným odstúpením od zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán,
- 4.3.** Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť,
- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou, najmä ho užíva na iný účel ako je uvedený v zmluve,
 - b) ak nájomca užíva predmet nájmu spôsobom, ktorým poškodzuje predmet nájmu alebo spôsobom, z ktorého hrozí vznik značnej škody na predmete nájmu,
 - c) ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu je potrebné prenajatú vec vypratať
 - d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo užívaniu inému bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 4.4.** Nájomcovia sú oprávnení od tejto zmluvy odstúpiť, ak
- a) ak mu prenajímateľ neumožní prístup k predmetu nájmu alebo mu v užívaní predmetu nájmu bráni.
- 4.5.** Odstúpenie od zmluvy podľa bodov 4.3. a 4.4. tejto zmluvy musí byť písomné a doručené druhej zmluvnej strane. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane a zmluvný vzťah sa týmto okamihom končí. Odstúpením od zmluvy nie je dotknuté právo odstupujúcej zmluvnej strany na náhradu škody, ktorá jej vznikla v súvislosti s touto zmluvou do dňa jej skončenia.
- 4.6.** Zmluvné strany sa dohodli, že skončením tejto zmluvy nezanikajú tie jej ustanovenia, z povahy ktorých vyplýva, že majú ostať v platnosti aj po jej zániku, najmä, nie však výlučne, ustanovenia o zmluvných pokutách, náhrade škody, povinnosti nájomcu vypratať a odovzdať predmet nájmu a podobne.

Článok V. Výška a splatnosť nájomného

- 5.1.** Nájomné za užívanie predmetu nájmu bolo zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 10,- EUR/m²/rok (slovom desať eur za meter štvorcový a rok nájmu), t.j. ročné nájomné predstavuje sumu 180 Eur.
- 5.2.** Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jedenkrát v kalendárnom roku k prvému aprílu jednostranne zvýšiť výšku nájomného podľa bodu 5.1. zmluvy o percentuálnu mieru inflácie podľa vývoja indexu spotrebiteľských cien publikovanú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky v januári nasledujúceho roku. O výške nového nájomného podľa predchádzajúcej vety bude nájomca písomne informovaný najneskôr do 31. marca príslušného kalendárneho roka a nájomca je povinný zvýšené nájomné platiť za obdobie do 1.apríla v termíne splatnosti nájomného dohodnutého

v zmluve. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po tom, čo nájomné už uhradil v lehote splatnosti, resp. po splatnosti nájomného, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšením o mieru infláciu v lehote desiatich (10) pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia. Prenajímateľ je týmto spôsobom oprávnený upraviť výšku dohodnutého nájomného prvýkrát v roku 2023.

- 5.3. Nájomné sa nájomcovia zaväzujú prenajímateľovi uhrádzať spoločne a nerozdielne raz ročne vopred bezhotovostným prevodom finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v Článku I. bode 1.1. tejto zmluvy. Nájomné za prvý rok trvania nájmu je splatné do 10 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy a v ďalších rokoch trvania nájmu vždy do posledného dňa v mesiaci, ktorým začína plynúť ďalší rok trvania nájomného vzťahu.
- 5.4. Ak sú nájomcovia s úhradou nájomného alebo jeho časti v omeškaní, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcov zaplatenie úroku z omeškania vo výške 0,02% za každý aj začatý deň omeškania až do jeho zaplatenia.
- 5.5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcov s úhradou nájomného zaväzujú sa nájomcovia uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu spoločne a nerozdielne vo výške 0,5% denne z dlžného nájomného za každý deň omeškania až do jeho zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká dlžníkova povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou.
- 5.6. Všetky platby realizované podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené ich pripísaním na príslušný účet prenajímateľa

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 6.2. Nájomca je povinný najmä:
 - a) užívať predmet nájmu výhradne na dohodnutý účel,
 - b) včas uhrádzať nájomné vo výške a v lehote podľa Článku V. tejto zmluvy,
 - c) chrániť predmet nájmu pred poškodením alebo zničením,
 - d) vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu na svoje náklady,
 - e) nahradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú na predmete nájmu nájomcom, jeho zamestnancami alebo inými osobami, ktorým nájomca umožnil predmet nájmu užívať,
 - f) umožniť prenajímateľovi v primeranej lehote vstup a prehliadku predmetu nájmu za účelom kontroly, či je predmet nájmu užívaný v súlade s touto zmluvou, a to najneskôr do 5 dní odo dňa písomného požiadania o prístupenie predmetu nájmu.
- 6.3. Nájomca nie je oprávnený
 - a) prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok VII.

Doručovanie

Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, súhlasy, pripomienky, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto zmluvou a jej plnením (ďalej len „**písomnosť**“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v Článku I tejto zmluvy, alebo na inú adresu, ktorú písomne oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručенú za nasledovných podmienok:

- a) v prípade osobného doručovania alebo doručovania prostredníctvom kuriérskej služby sa písomnosť považuje za doručenie dňom odovzdania písomnosti oprávnenej osobe alebo inej osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisu takej osoby na doručeníke alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo dňom odmietnutia prevzatia písomnosti takou osobou;
- b) v prípade doručovania prostredníctvom Slovenskej pošty, dorúčením na adresu zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručeníke. V prípade doručovania doporučene, ak zmluvná strana nie je zastihnutá, písomnosť sa uloží na pošte a zmluvná strana sa vhodným spôsobom vyzve, aby si písomnosť prevzala v odbernej lehote. V prípade, ak sa písomnosť vráti ako nedoručená z dôvodu, že zmluvná strana si ju v odbernej lehote neprevzala alebo z dôvodu, že je neznáma, zmenila adresu alebo z iného dôvodu, písomnosť sa považuje za doručenie dňom vrátenia nedoručenej zásielky s písomnosťou odosielateľovi a to i vtedy, ak sa zmluvná strana o tom nedozvedela
- c) elektronicky do elektronickej schránky zmluvnej strany podľa osobitného predpisu.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

- 8.1. Táto zmluva sa riadi právnym poriadkom Slovenskej republiky. Na práva a povinnosti výslovne touto zmluvou neupravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky, najmä ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 8.2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v zmysle ustanovenia § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka a ustanovenia §5a ods. 6 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 8.3. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné robiť len očíslovanými písomnými dodatkami k zmluve podpísanými obidvoma zmluvnými stranami.
- 8.4. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným a/alebo neúčinným a/alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa zväzujú takto neplatné a/alebo neúčinné a/alebo neaplikovateľné ustanovenie zmluvy nahradiť novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného a/alebo neúčinného a/alebo neaplikovateľného ustanovenia, a to do 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia výzvy zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.
- 8.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, že svoje zmluvné prejavy urobili na základe ich pravej vôle, slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne. Zmluva nebola uzatvorená v tiesni, alebo za nápadne nevýhodných podmienok a ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená.
- 8.6. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach rovnakej platnosti a záväznosti, z čoho sú tri určené pre prenajímateľa a jedno pre nájomcov.
- 8.7. Akékoľvek spory, rozpory alebo nároky súvisiace s touto zmluvou sa budú riešiť predovšetkým rokovaním a dohodou zmluvných strán v dobrej viere a s dobrým úmyslom. V prípade, že nedôjde k dohode zmluvných strán o riešení sporu podľa predchádzajúcej vety, bude spor rozhodovať príslušný všeobecný súd Slovenskej republiky podľa právneho poriadku Slovenskej republiky.

8.8.Zmluvné strany tiež vyhlasujú, že sa podrobne oboznámili s celým obsahom tejto zmluvy, že mu rozumejú a nemajú k nemu výhrady, pripomienky alebo návrhy na doplnenie a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

Príloha č. 1 – Uznesenie MsZ č. 1-163/2022 zo dňa 23.06.2022

zn. SivJa-4347-49323/2022
vypracovala JUDr. Jana Sivul'ková

v Pezinku, dňa

v Pezinku, dňa

Mesto Pezinok
Ing. arch. Igor Hianik, primátor
prenajímateľ

Ľubomír Drahoš
rod.
nájomca

v Pezinku, dňa

Alena Drahošová
rod.
nájomca