

Zmluva o nájme nehnuteľnosti

vyhotovená v Leviciach dňa 12.1.2022 podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka uzavretá medzi stranami:

Prenajímateľ :

Mesto Tlmače

so sídlom Námestie odborárov č.10, 935 21 Tlmače, IČO : 00 307 581
zastúpený Miroslavom Kupčim, primátorom mesta

(v ďalšom texte zmluvy ako prenájomca)

a

Nájomca :

Ing. Juraj Drozdík

(v ďalšom texte zmluvy ako nájomca)

článok I.

Predmet zmluvy

1/. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v pomere 1/1 k celku zapísanej na LV č.1 Okresného úradu Levice, katastrálny odbor pre okres Levice, obec Tlmače, kat. územie Tlmače :

parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

parcela č. 5999/725 o výmere 286 m², druh : zastavaná plocha a nádvorie.

2/. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi nehnuteľnosť uvedenú v bode 1/ tohto článku za určenú odplatu do dočasného užívania po dobu trvania nájomnej zmluvy.

3/. Nájomca je oprávnený užívať nehnuteľnosť výlučne na účely vykonávania záhradkárskej činnosti pre vlastnú potrebu. Dohodnutý účel nájmu nájomca nemôže zmeniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu. Ak nájomca zmení dohodnutý účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu, tento je oprávnený od zmluvy odstúpiť. Pre doručenie písomného prejavu o odstúpení od zmluvy platia primerane ustanovenia článku VI. bod 2/ tejto zmluvy.

článok II.

Doba nájmu

1/. Nájomný pomer vzniká dňom 1.2.2022 a uzatvára sa na čas neurčitý.

článok III.

Výška a splatnosť nájomného

1/. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 0,15 eur/m² a rok, t.j. celkom vo výške 42,90 eur ročne na účet v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to najneskôr vždy **do 28.2. príslušného kalendárneho roka.**

2/. Nakoľko nájomca užíval predmetný pozemok bez právneho titulu v kalendárnom roku 2020 a 2021, zaväzuje sa prenajímateľovi vydať bezdôvodné obohatenie v peňažnej náhrade v súlade s ust. § 451 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, t.j. zaplatiť obvyklé nájomné vo výške 42,90 eur za kalendárny rok 2020 najneskôr do 31.3.2022 a zaplatiť obvyklé nájomné vo výške 42,90 eur za kalendárny rok 2021 najneskôr do 30.6.2022.

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

4/. Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ nehnuteľnosti záložné právo k hnutel'ným veciam, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi v zmysle ust. § 672 Občianskeho zákonníka.

5/. Poskytovanie služieb v súvislosti s užívaním nehnuteľnosti (elektrická energia, vodné) nie je predmetom tejto zmluvy, tieto si bude nájomca zabezpečovať na svoje náklady. Ak by došlo k prípadnému poskytnutiu služieb zo strany prenajímateľa, tieto budú nájomcovi osobitne vyúčtované a to v cenách platných v čase ich účtovania dodávateľom.

6/. Základné nájomné podľa bodu 1/ tohto článku na bežný rok sa zvyšuje o infláciu za minulý rok podľa hodnoty Harmonizovaného Indexu Spotrebiteľských Cien platného pre územie Eurozóny (HICP – all items – annual average inflation rate), ktorý zverejňuje Eurostat, alebo podľa hodnoty iného údaj o rovnakej informácii zverejneného príslušným úradom Európskych spoločenstiev (ďalej len „Index“). Základné nájomné sa v žiadnom prípade v nadväznosti na zmeny Indexu nezníži pod čiastku základného nájomného plateného v minulom kalendárnom roku. Základné nájomné sa zvyšuje o Index od prvého dňa obdobia nasledujúceho po období, za ktoré bol vyhlásený Index. Rozdiel medzi zvýšeným a základným nájomným uhrádzaným vo výške bez zvýšenia o Index, do oznámenia zvýšenia základného nájomného o Index nájomcovi, uhradí nájomca prenajímateľovi do 14 dní odo dňa doručenia oznámenia o zvýšení základného nájomného. Po oznámení zvýšenia základného nájomného o index je nájomca povinný platiť základné nájomné v zvýšenej výške.

článok IV.

Technický stav nehnuteľností

1/. Nájomca sa so stavom prenajímanej nehnuteľnosti riadne oboznámi, nakoľko túto užíval ešte pred uzatvorením tejto zmluvy a vyhlasuje zároveň, že nehnuteľnosť je v stave spôsobilom na riadne užívanie.

2/. Prenajímateľ oboznámi nájomcu s tým, že prenajímaná nehnuteľnosť netrpí žiadnymi faktickými vadami.

článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1/. Nájomca je oprávnený užívať nehnuteľnosť na dojednané účely. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním nehnuteľnosti.

2/. Prenajímateľ je oprávnený požadovať kedykoľvek prístup k nehnuteľnosti za účelom kontroly, či nájomca túto riadnym spôsobom užíva. Nájomca je povinný umožniť prenájomcovi výkon jeho práva kontroly.

3/. Nájomca nie je oprávnený dať prenajatú nehnuteľnosť do podnájmu tretím osobám. Ak nájomca dá nehnuteľnosť do podnájmu v rozpore so zmluvou, prenájomca má právo odstúpiť od zmluvy. Pre doručenie písomného prejavu o odstúpení od zmluvy platia primerane ustanovenia článku VI. bod 2/ tejto zmluvy.

4/. Nájomca je oprávnený uskutočňovať akékoľvek zmeny stavebného či dispozičného charakteru na prenajatej nehnuteľnosti len na základe písomného predchádzajúceho súhlasu prenájomca. Ak nájomca prevedie zmeny bez súhlasu prenájomca, je povinný po skončení nájmu uviesť nehnuteľnosť na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonávaných zmien hrozí na nehnuteľnosti prenájomcovi značná škoda, je tento oprávnený odstúpiť od zmluvy. Pre doručenie písomného prejavu o odstúpení od zmluvy platia primerane ustanovenia článku VI. bod 2/ tejto zmluvy.

5/. Nájomca si všetky obvyklé udržiavacie práce na nehnuteľnosti zabezpečí na vlastné náklady.

6/. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nehnuteľnosti nevznikla škoda.

7/. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať nehnuteľnosť prenájomcovi v riadnom stave.

8/. Ak došlo k poškodeniu prenajatej veci v dôsledku jej zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k prenajatej veci prístup, za náhodu však nezodpovedá. Domáhať sa náhrady možno len do šiestich mesiacov od vrátenia prenajatej veci; inak nárok zanikne.

9/. Ak tretia osoba uplatňuje k veci práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu, prenájomca je povinný urobiť potrebné právne opatrenia na jeho ochranu. Ak tak prenájomca v primeranej lehote neurobí alebo ak nie sú ich opatrenia úspešné, môže nájomca odstúpiť od zmluvy. Pre doručenie písomného prejavu o odstúpení od zmluvy platia primerane ustanovenia článku VI. bod 2/ tejto zmluvy.

článok VI.

Skončenie nájmu

1/. Nájom nehnuteľnosti zanikne :

- písomnou dohodou medzi prenájomcom a nájomcom ku dňu uvedenému v tejto dohode;
- výpoveďou zmluvných strán bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je dva mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane. Pre doručenie výpovede platia primerane ustanovenia bodu 2/ tohto článku;
- odstúpením nájomcu od zmluvy, ak bola prenajatá vec odovzdaná v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil 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. Práva odstúpiť od zmluvy sa nemožno vopred vzdať.
- odstúpením prenájomca od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenájomcovi vzniká škoda alebo že mu hrozí

značná škoda;

- odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ak nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil 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 doručení 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 nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníkovi, len čo mu 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 VII.

Schválenie predmetu nájmu

1/. Uznesením Mestského zastupiteľstva Mesta Tlmače č. 25/230921 zo dňa 23.9.2021 bol podľa ust. § 9a ods. 9 pís. c) zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov schválený zámer prenájmu predmetu zmluvy z dôvodu hodného osobitného zreteľa za nájomné 0,15 eur/m² a rok, t.j. celkom vo výške 42,90 eur ročne v prospech nájomcu.

2/. Uznesením Mestského zastupiteľstva Mesta Tlmače č. 21/181121 zo dňa 18.11.2021 bol podľa ust. § 9a ods. 9 pís. c) zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov schválený prenájom predmetu zmluvy z dôvodu hodného osobitného zreteľa za nájomné 0,15 eur/m² a rok, t.j. celkom vo výške 42,90 eur ročne v prospech nájomcu.

3/. Dôvodom hodným osobitného zreteľa je tá skutočnosť, že

- rodina žiadateľa užíva mestský pozemok,
- užíva ho ako záhradu v bezprostrednej blízkosti a logickej nadväznosti na nehnuteľnosti v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov a využitím tvorí súčasť oplotenej záhrady,
- Mesto eviduje len jednu žiadosť o vyššie uvedenú parcelu,
- Mesto prenájomom parcely usporiada vzťah s užívateľom pozemku a to za cenu uvedenú ako minimálne nájomné podľa čl. 5 písm. d) VZN č. 3/2020 zo dňa 25.6.2020.

článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1/. Táto zmluva bola na objednávku prenajímateľa v dvoch 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 jednom vyhotovení.

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/. 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. Nájomca podpisom tejto zmluvy podľa zákona č.18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov súhlasí so zverejnením svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v záhlaví zmluvy.

6/. 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.

7/. 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 Tlmačoch dňa 26.1.2023

.....
Prenajímateľ
Miroslav Kupči
Primátor mesta

.....
Nájomca
Ing. Juraj Drozdík