

Zmluva o dlhodobom nájme pozemku

uzatvorená v zmysle ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: OBEC BRZOTÍN
Sídlo: Máriássyho námestie č. 167/4, 049 51 Brzotín
Zastúpený: Róbert Dókus, starosta obce
IČO: 00594768
DIČ: 2020937512
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: [redacted] 32
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Ján Krištof - PULA
Sídlo: Sama Czabána 1693/2, 048 01 Rožňava
Zapísaná: OÚ Rožňava, Číslo živnostenského registra 808-3023
Zastúpený: Ján Krištof
IČO: 40416232
DIČ: 1025768557
(ďalej len „nájomca“)
(ďalej spolu len „zmluvné strany“)

Článok I

Úvodné ustanovenia

1. Obec Brzotín, zastúpené Róbertom Dókusom, starostom obce, je vlastníkom nasledovných nehnuteľností v zmysle zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v súlade so zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Čl. 18 Zásad hospodárenia s majetkom obce Brzotín, a to:
 - pozemku parcely registra „C“ KN, parc. č. 2626/4, druh pozemku: ostatná plocha o celkovej výmere 683 m², k. ú. Brzotín, okres Rožňava, obec Brzotín, zapísanej na liste vlastníctva č. 1753,

(ďalej spolu len „nehnuteľnosť“).

Čl. II

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán vyplývajúcich z nájmu nehnuteľností o celkovej výmere 683 m² k. ú. Brzotín (ďalej len „predmet nájmu“).
2. **Prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu predmet nájmu výlučne s cieľom užívania nehnuteľností v súvislosti s predmetom podnikania nájomcu, a to konkrétne s cieľom prevádzkovania Autobazáru a na zriadenie skladu na dočasné uskladnenie stavebného materiálu.**
3. Predmet nájmu sa viaže výlučne na subjekty právneho vzťahu definované v záhlaví tejto zmluvy a v prípade zmeny subjektu tohto právneho vzťahu, prevodu alebo prechodu podnikateľskej činnosti na inú osobu sa takáto zmena podnikateľského subjektu považuje za podstatnú zmenu okolností, ktorá zakladá právo druhej zmluvnej strany na odstúpenie od zmluvy.
4. Nájomca berie na vedomie, že iný spôsob užívania predmetu nájmu bez súhlasu prenajímateľa by bol v rozpore s touto zmluvou a považoval by sa podstatné porušenie zmluvy, ktorá zakladá prenajímateľovi právo na odstúpenie od zmluvy.

Čl. II

Doba trvania zmluvy a zánik zmluvy

1. **Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenajíma nájomcovi nehnuteľnosti na dobu určitú, a to s účinnosťou odo dňa 01.11.2023 do dňa 31.10.2027 vrátane (ďalej len „doba nájmu“).**
2. Nájomca má prednostné právo na vedenie rokovaní o predĺžení doby nájmu. Nájomca môže svoje právo využiť tak, že najneskôr v lehote 3 mesiacov pred uplynutím doby nájmu písomne požiada prenajímateľa o predĺženie doby nájmu s uvedením navrhovaných podmienok pokračovania nájomného vzťahu. V prípade, že tak nájomca neurobí, prenajímateľ má právo pred uplynutím doby nájmu kontaktovať nájomcu s cieľom dohodnutia podmienok pokračovania nájomného vzťahu. V tomto prípade, ak nájomca prejaví záujem predĺžiť túto zmluvu, uzavru zmluvné strany dodatok k tejto Nájomnej zmluve v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Brzotín.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvný vzťah môže byť ukončený:
 - a. dohodou, výlučne písomnou dohodou oboch zmluvných strán o ukončení zmluvného vzťahu,
 - b. odstúpením, odstúpiť od tejto zmluvy môže ktorákoľvek zo zmluvných strán:
 - i. pri podstatnom porušení tejto zmluvy,
 - ii. pri porušení, ktoré je priamo uvedené v rámci dohodnutých zmluvných podmienok,
 - iii. v prípade akéhokoľvek porušenia povinností ustanovených všeobecne záväzným právnym predpisom, predovšetkým ak ktorákoľvek zmluvná strana hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo je takéto konanie v rozpore s dobrými mravmi;
v prípade odstúpenia od zmluvy je výpovedná lehota 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.,
 - c. uplynutím doby nájmu.Výpoveď v zmysle Čl. II ods. 3 písm. a až c musí byť vyhotovená v písomnej forme. Výpovedi predchádza písomné upozornenie prenajímateľa nájomcovi o porušení zmluvných podmienok okrem výpovede bez uvedenia dôvodu.
4. Nájomca je povinný ku dňu skončenia zmluvného vzťahu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v pôvodnom stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežný rozsah opotrebovania.

Čl. III

Nájomné a spôsob platby nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli na celkovej výške ceny ročného nájomného za nehnuteľnosti v sume **3,00 eur/m²/rok** (ďalej len „nájomné“).
V zmysle Čl. III ods. 1. zmluvy **nájomné za príslušný rok je vo výške 2049,00 eur** (slovom dvetisícštyridsaťdeväť eur)
2. Zmluvné strany sa dohodli, že je nájomca povinný nájomné uhradiť nasledovne:
 - a. splátka nájomného za rok 2023 (od 01.11.2023 do 31.12.2023) vo výške 341,50 eur (slovom tristoštyridsaťjeden eur päťdesiat centov) bude vykonaná do 15 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy.,
 - b. prvú polovicu z výšky nájomného, t. j. sumu 1024,50 eur vždy ku dňu 30. 6. príslušného kalendárneho roka s dňom splatnosti ku dňu 30. 6. príslušného kalendárneho roka;
 - c. druhú polovicu z výšky nájomného, t. j. sumu 1024,50 eur vždy ku dňu 31. 12. príslušného kalendárneho roka s dňom splatnosti ku dňu 31. 12. príslušného kalendárneho roka.
 - d. Zmluvné strany sa dohodli na akceptovaní inflačnej doložky, podľa ktorej je prenajímateľ oprávnený zvýšiť cenu nájmu vždy o mieru inflácie oficiálne zverejnenej Štatistickým úradom SR ku každému kalendárnemu roku a zmeny platnej právnej úpravy alebo zmeny cenových predpisov prenajímateľa.
 - e. Daň z nehnuteľností v zmysle zákona o dani z nehnuteľnosti nie je zahrnutá do ceny nájmu.

Čl. IV

Pravá a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany sú povinné si navzájom oznamovať všetky podstatné zmeny týkajúce sa zmluvného záväzku vyplývajúceho z tejto zmluvy, nájomca je povinný oznamovať najmä zmenu v subjekte zmluvného záväzku, ako aj zmenu vlastníckych vzťahov.
2. Prenajímateľ je povinný dňom účinnosti tejto zmluvy odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody na majetku a/alebo zdraví tretích osôb spôsobené, prípadne vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.
4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu primerane k jeho povahe a je povinný užívať ho len v súlade s dohodnutým účelom v zmysle tejto zmluvy.
5. Nájomca nie je oprávnený nakladať s predmetom nájmu, dať ho do podnájmu tretej osobe, zriadiť vecné bremeno, právo prechodu, prípadne iné obmedzenie vlastníckeho práva prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný bezprostredne oznámiť a konzultovať nevyhnutnosť vykonania zmeny na predmete nájmu prenajímateľovi.
7. Nájomca je oprávnený vykonať zmeny na predmete nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Písomný súhlas na realizáciu zmien na predmete nájmu nezaväzuje prenajímateľa na úhradu nákladov spojených so zmenami v čase ich realizácie a zároveň ani po ukončení zmluvného vzťahu.
8. Nájomca je povinný zabezpečiť údržbu a pravidelné čistenie predmetu nájmu, pričom za prípadné vzniknuté náklady zodpovedá v plnej výške a nemá nárok na náhradu týchto nákladov zo strany prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný predmet nájmu udržiavať na svoje náklady v súlade s bezpečnostnými, protipožiarnymi, technickými a inými príslušnými právnymi predpismi.
10. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady škody, resp. zabezpečiť odstránenie škôd, ktoré vznikli zavinením nájomcu alebo tretej osoby na predmete nájmu.
11. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe alebo do iného užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
12. Prenajímateľ má právo vykonať kontrolu spôsobu užívania predmetu nájmu a rešpektovanie zmluvných dohôd. Nájomca je povinný mu umožniť vykonanie takejto kontroly a poskytnúť mu maximálnu súčinnosť.

Čl. V

Zmluvná pokuta

1. V prípade porušenia niektorej z povinností dohodnutých v zmysle tejto zmluvy je zmluvná strana, ktorá sa porušenia dopustila, povinná uhradiť druhej zmluvnej strane zmluvnú pokutu vo výške 100 eur za každé porušenie dohodnutej povinnosti, a to v lehote do 10 dní odo dňa vystavenia vyúčtovania zmluvnej pokuty druhou zmluvnou stranou. Uplatnením inštitútu zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok na náhradu škody alebo na úhradu úrokov z omeškania.

Čl. VI

Záverečné ustanovenia

1. Prenájom pozemku bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva Obce Brzotín č. 157/2024 zo dňa 07.02.2024, zverejnený na úradnej tabuli obce a internetovej stránke obce od 14.02.2024 do 28.02.2024, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov a Čl. 20, ods. 6, bod I. písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Brzotín. Dôvodom hodným osobitného zreteľa je skutočnosť, že predmetné pozemky už mal v nájme jeho syn Patrik Krištof – PULA, IČO: 47741546, Strmá 1194/2, 048 01 Rožňava, ktorý do 31.10.2023 využíval tieto pozemky v nájme s obcou Brzotín s predmetom nájmu na prevádzkovanie Autobazáru a na zriadenie skladu na dočasné uskladnenie stavebného materiálu, nie je využiteľný pre účely obce. Zámer prenájmu pozemku bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva Obce Brzotín č. 101/2023 zo dňa 24.10.2023 a zverejnený na úradnej tabuli obce a internetovej stránke obce od 06.11.2023 do 21.11.2023 počas celej doby pred schvaľovaním prenájmu v OZ.
2. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že táto zmluva, právne vzťahy ňou založené, prípadne iné skutočnosti ňou výslovne neupravené sa spravujú podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a ostatných príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky v platnom znení.
3. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu a v takom stave predmet nájmu bez výhrad a námietok preberá.
4. Akékoľvek oznamy alebo doručovanie dokumentov týkajúcich sa zmluvného vzťahu sú zmluvné strany povinné zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy.
5. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy možno vykonať len v písomnej forme formou číslovaného dodatku k zmluve.
6. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých každý má hodnotu originálu, pričom prenajímateľ obdrží tri (3) rovnopisy a nájomca obdrží jeden (1) rovnopis.
7. Práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú na právnych zástupcov zmluvných strán.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a ani v omyle. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé k právnym úkonom, že text tejto zmluvy je určitým a zrozumiteľným vyjadrením ich vážnej a slobodnej vôle byť ňou viazaný a že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, tejto v celom rozsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom k nej pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.
9. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia podľa ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

V Brzotíne dňa: 22.02.2024



.....
Obec Brzotín v zastúpení
Róbert Dókus, starosta obce
Prenajímateľ

V Rožňava dňa: 22.02.2024



.....
Ján Krištof-PULA

Nájomca



