

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU Č. 1/2024

uzatvorená podľa zákona č. 40/1964 zb. občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 138/1991 zb.
o majetku obcí v znení neskorších predpisov
/ďalej len „zmluva“/

Prenajímateľ:

Obec Lazy pod Makytou

so sídlom: Lazy pod Makytou 157, 020 55 Lazy pod Makytou

IČO: 00 317 446

DIČ: 2020615586

bankové spojenie: VÚB, a.s.

IBAN: SK35 0200 0000 0000 2132 1372

zastúpený: Ing. Ján Mičega – starosta

/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Nájomca:

Michal Lišaník

Trvale bytom: Lazy pod Makytou 437, 020 55 Lazy pod Makytou

Štátny občan SR

/ďalej len „nájomca“/

/spolu aj ako „Zmluvné strany, strany Zmluvy, účastníci Zmluvy“/

ČLÁNOK I.

PREDMET NÁJMU

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza v k. ú. Lazy pod Makytou, obec Lazy pod Makytou, okres Púchov, a ktorá je evidovaná na LV č. 3097 pre k. ú. Lazy pod Makytou, a to:

- pozemok KNC, parc. č. 525, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 733 m².

1.2 Prenajímateľ prenecháva touto Zmluvou nájomcovi do užívania časť vyššie špecifikovaného pozemku KNC parc. č. 525, a to podľa Nákreсу, ktorý je Prílohou č. 1 tejto Zmluvy, pričom **celková plocha prenájímanej časti pozemku je 105 m²** (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „pozemok“).

1.3 Nájomca sa podpisom tejto Zmluvy zaväzuje predmet nájmu užívať po stanovenú dobu nájmu v súlade s touto Zmluvou a v súlade s účelom v nej dohodnutým, ako aj uhrádzať prenájomcovi riadne a včas nájomné v dohodnutej výške.

ČLÁNOK II.

ÚČEL NÁJMU

2.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu špecifikovaný v bode 1.2 tejto Zmluvy za účelom, aby nájomca na tomto predmete nájmu mohol na vlastné náklady vykonať potrebné odvodňovacie zásahy a úpravy, pričom následne bude tento predmet nájmu aj udržiavať v riadnom stave a užívať ho, ako plochu prislúchajúcu k jeho rodinnému domu (súp. č. 439), avšak nie je oprávnený tento pozemok akokoľvek zastávať.

ČLÁNOK III.

DOBA A UKONČENIE NÁJMU

3.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Nájomný vzťah začína dňom 03.05.2024 a končí dňom 31.12.2034.

3.2 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami zmluvných strán a právnu účinnosť v deň, kedy bude schválená obecným zastupiteľstvom prenajímateľa. Zmluvné strany berú na vedomie, že ak by nedošlo k schváleniu tejto Zmluvy obecným zastupiteľstvom v lehote do troch mesiacov od jej podpísania platí, že k uzavretiu tejto Zmluvy nikdy nedošlo.

3.3 Zmluvný vzťah založený touto Zmluvou, je možné ukončiť aj výpoveďou bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná lehota je 12-mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď preukázateľne doručená druhej zmluvnej strane.

3.4 Zmluvný vzťah založený touto Zmluvou je možné ukončiť kedykoľvek aj vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.

3.5 Nájom zaniká aj:

- zánikom predmetu nájmu,
- smrťou/zánikom nájomcu, pokiaľ dedič/právny nástupca nájomcu, najneskôr v lehote 30 dní odo dňa smrti/zániku nájomcu neoznami prenajímateľovi, že má záujem pokračovať v nájme.

3.6 Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy okamžite jednostranne odstúpiť v prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného podľa Čl. IV. tejto Zmluvy, a toto omeškanie trvá aspoň 30 kalendárnych dní. V takom prípade sa Zmluva zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od Zmluvy nájomcovi.

ČLÁNOK IV.

NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY

4.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom a nákladoch súvisiacich s nájmom vo výške 0,25 EUR ročne za 1 m² predmetu nájmu. Ročne predstavuje nájomné teda celkovo sumu vo výške:

26,25 EUR.

4.2 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné podľa bodu 4.2 tejto Zmluvy vždy 1x ročne na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., IBAN účtu: SK35 0200 0000 0000 2132 1372, a to na základe prenajímateľom vystavenej faktúry.

4.3 Prvú faktúru vystaví prenajímateľ nájomcovi do 15.05.2024, a to na nájomné za obdobie od 03.05.2024 do 31.12.2024, so splatnosťou 15 dní. Každú ďalšiu faktúru vystaví prenajímateľ nájomcovi na nájomné za celý kalendárny rok, a to vždy do 31.03. príslušného kalendárneho roka so splatnosťou faktúry 30 dní od jej vystavenia.

4.4 V prípade omeškania s úhradou nájomného podľa predchádzajúcich bodov Čl. IV tejto Zmluvy je prenajímateľ oprávnený uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % denne z neuhradenej sumy nájomného za každý aj začatý deň omeškania, ktorú sa Nájomca zaväzuje uhradiť. Tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa na zákonný úrok z omeškania a náhradu škody.

4.5 Na základe tejto Zmluvy sa nájomné podľa predchádzajúcich bodov Čl. IV tejto Zmluvy dojednáva ako nájomné so stálou hodnotou. Jeho výšku je možné meniť výlučne

- a) v prípade kladného rastu indexu spotrebiteľských cien (inflácia) zverejňovaného Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok, prenajímateľ oznami nájomcovi vždy k 31. januáru nasledujúceho kalendárneho

roku výšky tohto rastu, a v takomto prípade sa nájomné na m² prenajatých plôch od 01.01. príslušného kalendárneho roka zvýši o takto určenú mieru inflácie, alebo

- b) ak dôjde k zmene alebo prijatiu všeobecne záväzných právnych predpisov majúcich vplyv na konečnú výšku nájomného (napr. zákon o cenách) alebo na výnos prenajímateľa dosahovaný poskytovaním nájmu (napr. zákon o dani z príjmov, zákon o dani z pridanej hodnoty), alebo
- c) ak o tom rozhodne príslušný orgán prenajímateľa, alebo
- d) ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb (napr. zväčšenie rozsahu prenajímanej plochy, dodatočné vybavenie prenajímaného priestoru a pod.).

4.6 Zmena výšky nájomného bude vykonaná oznámením prenajímateľa doručeným nájomcovi na adresu uvedenú v úvode tejto Zmluvy. V oznámení bude uvedená pôvodná celková výška ročného nájomného a výška pôvodnej mesačnej úhrady spolu s novou hodnotou ročného nájomného a novou výškou mesačnej úhrady nájomného. Doručením oznámenia sa toto stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy s platnosťou jej dodatku. Nájomca je oprávnený v prípade nesúhlasu s novo určenou výškou nájomného v lehote do 30 dní od doručenia oznámenia od Zmluvy odstúpiť, inak toto jeho právo zaniká. V prípade odstúpenia od zmluvy je nájomca povinný predmet nájmu v rovnakej lehote vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi. Za čas od doručenia oznámenia do vypratania predmetu nájmu platí nájomca nájomné v pôvodne dojednanej výške.

ČLÁNOK V.

PRÁVA A POVINNOSTI

A. Prenajímateľ:

5.1.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní predmetu nájmu zápis, v ktorom sa opíše najmä jeho stav v čase odovzdania nájomcovi. Zápis tvorí prílohu tejto Zmluvy.

5.1.2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto Zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

5.1.3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu a spôsobu užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek, keď ho o to prenajímateľ požiada.

5.1.4. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za majetok nájomcu umiestnený na predmete nájmu a ani za uskladnené zásoby.

B. Nájomca:

5.2.1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na účel dohodnutý touto Zmluvou. Je povinný pritom dodržiavať všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

5.2.2. Nájomca sa pri výkone nájomného práva zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákonov č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi §4, §5, §8 a vyhlášky MVSR č. 121/2002 Z.z. O požiarnej prevencii §3, §4, §5, §20 v znení neskorších predpisov. a č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci §6, §7, §9, §13, §15, §17. §21 v plnom rozsahu, ich vykonávacích vyhlášok a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.

5.2.3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých prác a úprav, ktoré má na predmete nájmu urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.

5.2.4. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na predmete nájmu iba drobné

úpravy, ak sa nimi nezmení odsúhlasený vzhľad a charakter pozemku. Rozsiahlejšie úpravy môže vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade akýchkoľvek stavebných úprav (tak drobných ako aj rozsiahlejších), tieto vykoná výlučne na svoje náklady a nebude od prenajímateľa žiadať úhradu ani náhradu takto vynaložených finančných prostriedkov. Rozsah vykonaných prác na predmete nájmu sa nájomca zaväzuje oznámiť prenajímateľovi a zaväzuje sa aj vykonať súpis prác a dokladovať príslušné revízne správy. Po skončení nájmu je nájomca povinný viesť predmet nájmu do pôvodného stavu, a to na svoje náklady. Úpravy, ktoré vykonal nájomca so súhlasom prenajímateľa, a ktoré sa stali súčasťou predmetu nájmu, zostávajú vo vlastníctve prenajímateľa, a to bez povinnosti poskytnutia akejkoľvek finančnej kompenzácie nájomcovi.

5.2.5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretím osobám inak, ako na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

5.2.6. Na pozemku je nájomca povinný udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu pozemku.

5.2.7. Povinnosťou nájomcu je nahlásiť prenajímateľovi všetky zistené vzniknuté škody, zavinené alebo nezavinené nájomcom. Nájomca je zodpovedný za škody a závady, ktoré na predmete nájmu vznikli jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov alebo iných osôb počas celej účinnosti Zmluvy. Nájomca je povinný najneskôr do vyhotovenia zápisu o vrátení predmetu Zmluvy odstrániť, opraviť alebo poskytnúť za tieto škody alebo závady prenajímateľovi náhradu. V prípade, že sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu tieto škody a závady odstrániť sám a požadovať od nájomcu náhradu nákladov s tým spojených.

5.2.8. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný v deň skončenia nájmu predmet nájmu vrátiť prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. O vrátení predmetu nájmu spíšu obe strany zápis, v ktorej sa opíše najmä stav predmetu nájmu v čase vrátenia. Ak sa nájomca odmietne na vyhotovení zápisu zúčastniť, alebo tento podpísať, vyhotoví zápis pre svoju potrebu prenajímateľ. V prípade, ak bude ukončený nájomný vzťah a nájomca ponechá hnutelné veci, ktoré mu vlastnícky patria, na pozemku prenajímateľa, je tento oprávnený tieto veci z pozemku vypratať a na náklady nájomcu uskladniť na inom mieste.

5.2.9. Poistenie predmetu nájmu si na svoje náklady zabezpečí nájomca, pokiaľ bude mať o toto záujem.

ČLÁNOK VI. DORUČOVANIE

6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že miestom doručovania písomností sú adresy oboch zmluvných strán, uvedené na jej prvej strane. V prípade akejkoľvek zmeny adresy oznámi dotknutá strana predmetnú zmenu bez zbytočného odkladu druhej strane.

6.2 Ak sa písomná zásielka doručovaná „do vlastných rúk“ jednej zo zmluvných strán vráti odosielateľovi z akéhokoľvek dôvodu ako nedoručená, považuje sa táto za doručенú uplynutím lehoty na uloženie u doručovateľa, aj keď sa zmluvná strana, ktorá bola jej adresátom, s jej obsahom neoboznámila.

ČLÁNOK VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

7.1 Vzťahy touto Zmluvou vyslovene neupravené sa budú spravovať všeobecnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

7.2 Pokiaľ by ustanovenia tejto Zmluvy alebo časti Zmluvy neboli úplne alebo sčasti platné alebo realizovateľné, alebo pokiaľ by stratili platnosť neskôr, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Namiesto neplatných alebo nerealizovateľných ustanovení bude platiť, čo je z hľadiska právnych a ekonomických záujmov zmluvných strán najbližšie tomu, čo zmluvné strany zamýšľali alebo podľa zmyslu a účelu Zmluvy mali úmysel zmluvne dohodnúť.

7.3 Zmluvné strany prehlasujú, že táto Zmluva bola uzatvorená slobodne, vážne, bez skutkového alebo právneho omylu a nie je v rozpore s dobrými mravmi.

7.4 Zmluvné strany prehlasujú, že s obsahom zmluvy súhlasia, obsahu Zmluvy riadne porozumeli a na znak svojho súhlasu túto dobrovoľne a vlastnoručne podpísali.

7.5 Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca dve vyhotovenie tejto Zmluvy.

7.6 Táto Zmluva bola uzatvorená v súlade s ustanovením § 9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a bola schválená obecným zastupiteľstvom prenajímateľa na jeho zasadnutí dňa 17.04.2024 Uznesením č. 20/2024.

7.7 Túto Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami. Každý dodatok musí byť číslovaný a datovaný.

7.9 Prílohami tejto Zmluvy sú tieto dokumenty:

- a) Príloha č. 1 – Nákres,
- b) Uznesenie ObZ Lazy pod Makytou č. 20/2024 o schválení nájmu a tejto Zmluvy zo dňa 17.04.2024

V Lazoch pod Makytou, dňa 30.04.2024

V Lazoch pod Makytou, dňa 30.04.2024

.....
prenajímateľ

.....
nájomca