

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ

1. Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obchodné meno : **OBEC MALÉ LEVÁRE**
sídlo : Obecný úrad Malé Leváre, č. 177, 908 74 Malé Leváre
IČO : 00 309 711
v mene ktorého koná : Adrian Pernecký, starosta obce
bankové spojenie : Prima banka Slovensko, a. s.
číslo účtu (IBAN): SK57 5600 0000 0032 8922 9001
(ďalej len ako „Prenajímateľ“)

Nájomca :

Meno a priezvisko : **František Opatovský, rod. Opatovský**
trvale bytom: [REDACTED]
dátum nar., R.č. : [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
tel. číslo: [REDACTED]

(ďalej len ako „Nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

Zmluvné strany uzatvárajú v zmysle ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka túto

zmluvu o nájme nehnuteľnosti:

(ďalej len ako „Zmluva“)

2. Predmet nájmu a zmluvy

- 2.1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti reg. „C“ **parc. č. 5680/341**, druh pozemku ostatná plocha, zapísaný na **LV č. 904, k. ú. Malé Leváre**, obec Malé Leváre, okres Malacky, vedený Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom.
- 2.2. Na základe GP č. 38/2024 zo dňa 3. 6. 2024, úradne overeného pod č. G1-728/2024 dňa 19. 6. 2024 vyhotoveného zhotoviteľom Ing. Vít Gergely GEOTEAM (IČO : 13 985 990) boli **od pozemku reg. „C“ parc. č. 5680/341 odčlenené pozemky reg. „C“ parc. č. 5680/857**, druh pozemku zastavaná plocha o výmere **53 m²** a **parc. č. 5680/858**, druh pozemku ostatná plocha o výmere **284 m²**, ktoré sa ďalej v Zmluve budú označovať ako Predmet nájmu.
Náklady spojené s vypracovaním geometrického plánu znáša Nájomca.
Geometrický plán, ktorým je tak určený Predmet nájmu tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

- 2.3. Nájomca je ku dňu uzavretia tejto Zmluvy vlastníkom v celosti stavby - rekreačnej chaty so súpisným číslom 2019 nachádzajúcej sa na parcele reg. „C“ číslo 5680/75 zapísanej na liste vlastníctva č. 702 (ďalej len ako „Chata“).
- 2.4. Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenecháva Predmet nájmu Nájomcovi dočasne do užívania na dobu dohodnutú v tejto Zmluve a Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi Nájomné. Nájomcovi je stav Predmetu nájmu dobre známy, nakoľko ku dňu uzavretia tejto Zmluvy Predmet nájmu fakticky dlhodobo užíva a v takomto stave ho dňom uzavretia tejto Zmluvy prijíma do nájmu za podmienok stanovených touto Zmluvou. Nájomca podpisom na tejto Zmluve potvrdzuje, že v stave podľa predchádzajúcej vety Predmet nájmu považuje za spôsobilý na užívanie dohodnuté touto Zmluvou.
- 2.5. **Prenájom Predmetu nájmu bol schválený Obecným zastupiteľstvom v Malých Levároch uznesením č. 21/2024 zo dňa 27. 6. 2024.**
Výpis z uznesenia OZ, ktorým bol prenájom schválený tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy.

3. Práva a povinnosti Prenajímateľa

- 3.1. Vzhľadom na skutočnosti uvedené v predposlednej vete bodu 2.4. tejto Zmluvy sa Predmet nájmu považuje za odovzdaný Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie dňom uzavretia Zmluvy. Za oprávnené zásahy do užívania Predmetu nájmu, ktoré vyplývajú z osobitých právnych predpisov Prenajímateľ nezodpovedá a nepovažujú sa za porušenie tejto Zmluvy. Osobitými právnymi predpismi sa pre účely predchádzajúcej vety myslia najmä VZN obce Malé Leváre, Zákon o rybárstve, Stavebný zákon a pod.
- 3.2. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť Nájomcovi užívanie Predmetu nájmu po celú dobu účinnosti tejto Zmluvy v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy.
- 3.3. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť na Predmet nájmu za prítomnosti Nájomcu za účelom vykonania kontroly, či ho Nájomca užíva dohodnutým spôsobom touto Zmluvou, a to po tom, čo o tom informuje Nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hrozacej škody vstúpiť na Predmet nájmu za účelom jej odvrátenia aj bez predchádzajúceho informovania a bez prítomnosti Nájomcu. Prenajímateľ je však povinný o tom Nájomcu bez zbytočného odkladu následne informovať.
- 3.4. Prenajímateľ nie je na základe tejto Zmluvy povinný vykonávať žiadne činnosti potrebné na udržanie Predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie je na vlastné náklady povinný Nájomca.

4. Práva a povinnosti Nájomcu

- 4.1. Nájomca je povinný počínať si počas celej Doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za vzniknutú škodu.
- 4.2. Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu Prenajímateľa vykonávať na Predmete nájmu stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorou by zásadným spôsobom zasahoval do Predmetu nájmu. Tým nie je dotknuté ustanovenie bodu 4.7 tohto článku. Uzavretím Zmluvy Prenajímateľ neudeľuje ani dodatočný súhlas na výstavbu stavieb/objektov, ktoré sú už na Predmete nájmu ku dňu uzavretia Zmluvy postavené.
- 4.3. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výhradne na rekreačné účely a v súlade s platnými právnymi predpismi, na prístup a na účely užívania stavieb/objektov ktoré boli postavené a sú užívané na Predmete nájmu v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona; tým nie sú dotknuté ustanovenia bodov 4.4 druhá veta, 4.6 a 4.17 tejto Zmluvy.
- 4.4. Nájomca sa zaväzuje, že (i) do 3 mesiacov od uzatvorenia tejto Zmluvy podá na príslušnom stavebnom úrade návrhy o vydanie rozhodnutia o dodatočnom povolení stavieb, ktoré boli na Predmete nájmu do uzavretia tejto Zmluvy postavené bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním a (ii) v rovnakej lehote k podaným návrhom (žiadostiam) doloží všetky podklady potrebné pre vydanie rozhodnutia o dodatočnom povolení predmetných stavieb. Táto Zmluva je právnym titulom na umiestnenie stavieb podľa prvej vety tohto odseku na Predmete nájmu a nájomca má po dobu jej trvania k dotknutým častiam Predmetu nájmu iné právo podľa § 139 ods. 1, pís. a) Stavebného zákona.

- 4.5. Nájomca nie je bez písomného súhlasu Prenajímateľa oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, resp. prenajať tretej osobe bez písomného súhlasu Prenajímateľa časť Predmetu nájmu.
- 4.6. Nájomca je po splnení odkladacej podmienky podľa bodu 4.7. tejto Zmluvy oprávnený Predmet nájmu oploť výbudovaním stavby oploťenia vysokého maximálne 2,20 m od pôvodného terénu. Oprávnenie podľa predchádzajúcej vety sa bude vzťahovať iba na takú stavbu oploťenia, ktorá bude na Predmete nájmu umiestnená a zhotovená tak, aby plnila výlučne funkciu zamedzenia vstupu cudzích osôb na Predmet nájmu z tej časti okolitého terénu, ktorý nie je vodnou plochou. Táto Zmluva bude po splnení odkladacej podmienky podľa bodu 4.7. tohto článku právnym titulom na umiestnenie stavby oploťenia podľa prvej a druhej vety tohto bodu 4.6. na Predmete nájmu a Nájomca bude mať od splnenia uvedenej odkladacej podmienky po dobu trvania Zmluvy k dotknutým častiam Predmetu nájmu iné právo podľa § 139 ods. 1, pís. a) Stavebného zákona. Nájomca nie je oprávnený oploť Predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami prvej a druhej vety tohto bodu 4.6.
- 4.7. Vznik práva Nájomcu na vybudovanie oploťenia pozemku podľa bodu 4.6. tejto Zmluvy je viazaný na splnenie odkladacej podmienky, ktorá sa považuje za splnenú po tom, čo:
- 4.7.1. Nájomca riadne a včas splní svoju povinnosť podľa prvej vety bodu 4.4. tohto článku a
- 4.7.2. Nájomca riadne a včas splní svoju povinnosť podľa bodu 4.18 tejto Zmluvy
- 4.8. V prípade skončenia Nájmu je Nájomca povinný zanechať Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, okrem zmien na Predmete nájmu, ktoré Nájomca vykonal v súlade s touto Zmluvou alebo so súhlasom Prenajímateľa. Ak nájomca vybuduje na Predmete nájmu oploťenie, toto je povinný na vlastné náklady odstrániť do 30 dní po skončení Nájmu, a to aj vtedy, ak oploťenie vybuďoval v súlade s touto Zmluvou alebo so súhlasom prenajímateľa.
- 4.9. Nájomca nemá počas trvania tejto Zmluvy a ani po jej skončení právo (i) na náhradu žiadnych nákladov, ktoré vynaložil pri plnení svojich povinností podľa tejto Zmluvy ani (ii) na náhradu žiadnych nákladov, ktoré vynaložil na zmeny uskutočnené na Predmete nájmu ani (iii) na náhradu toho o čo sa činnosťou nájomcu Predmet nájmu zhodnotil. Ustanovenie predchádzajúcej vety platí aj pre prípady, kedy Nájomca dotknuté činnosti vykonal v súlade s touto Zmluvou alebo so súhlasom Prenajímateľa.
- 4.10. Ak Nájomca hoci aj jednotlivito poruší ktorúkoľvek z povinností podľa bodov 4.4. a/alebo 4.6 a/alebo 4.18 tejto Zmluvy, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- eur za každý aj začatý kalendárny mesiac, počas ktorého porušenie povinnosti trvá. Ak Nájomca hoci aj jednotlivito poruší ktorúkoľvek zo svojich povinností podľa tejto Zmluvy s výnimkou jej bodov 4.4., 4.6. a 4.18 a protiprávny stav neodstráni ani do 15 dní po tom, čo ho na to Prenajímateľ vyzve, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50,- eur za každý aj začatý kalendárny mesiac, počas ktorého porušenie povinnosti trvá. Zmluvné pokuty podľa prvej a druhej vety tohto bodu je Nájomca povinný zaplatiť za každé porušenie povinností osobitne. Prenajímateľ je oprávnený požadovať v plnej výške (t.j. aj v rozsahu prevyšujúcom zmluvnú pokutu) náhradu škody spôsobenej porušením povinností, na ktoré sa zmluvné pokuty podľa tejto Zmluvy vzťahujú.
- 4.11. Nájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu počas celej Doby nájmu na svoje náklady v stave spôsobilom na užívanie dohodnuté touto Zmluvou.
- 4.12. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady údržbu Predmetu nájmu spočívajúcu najmä v pravidelnom kosení a odstraňovaní odpadkov z Predmetu nájmu a údržbu stromov a krov nachádzajúcich sa na Predmete nájmu.
- 4.13. Nájomca je oprávnený vysádzať stromy a kry len so súhlasom Prenajímateľa aby nenarušoval prírodný ráz okolia a nepoškodzoval vysadenými drevinami kvalitu vody a okolia.
- 4.14. Nájomca sa zaväzuje pri užívaní Predmetu nájmu dodržiavať všeobecne záväzné nariadenia obce Malé Leváre a ostatné súvisiace právne predpisy.
- 4.15. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu dôležité skutočnosti súvisiace s užívaním Predmetu nájmu na základe Zmluvy.
- 4.16. Ak Prenajímateľ dostane ponuku na prevod vlastníckeho práva k Predmetu nájmu po skončení doby nájmu a rozhodne sa ponuku prijať alebo sa rozhodne previesť Predmet nájmu na tretiu osobu, je povinný do 30 dní od doručenia ponuky alebo od prijatia rozhodnutia previesť Predmet nájmu na

tretiu osobu zaslať o tom Nájomcovi písomné oznámenie. Oznámenie bude obsahovať ponuku adresovanú Nájomcovi na kúpu Predmetu nájmu za rovnakých podmienok ako tie, ktoré sú uvedené v ponuke doručenej treťou stranou alebo za ktorých chce Prenajímateľ Predmet nájmu previesť tretej strane. Nájomca musí uplatniť svoje právo na nadobudnutie Predmetu nájmu písomne, najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia oznámenia Prenajímateľa. Ak Nájomca neuplatní svoje právo v určenej lehote, toto právo zaniká. Ak Nájomca uplatní svoje právo v určenej lehote, Prenajímateľ bude povinný Predmet nájmu odpredať (previesť) Nájomcovi za podmienok podľa tohto bodu.

4.17. Nájomca je počas doby nájmu oprávnený parkovať na Predmete nájmu v zmysle VZN obce Malé Leváre účinných počas doby nájmu. Ak nastane situácia, že v určitom časovom úseku nebude počas doby nájmu v obci Malé Leváre účinné žiadne VZN, ktoré by upravovalo režim, resp. podmienky parkovania vzťahujúce sa na Predmet nájmu, Nájomca sa zaväzuje, že počas každého takého časového úseku bude pre parkovanie vozidiel na Predmete nájmu dodržiavať podmienky, ktoré budú zodpovedať úprave obsiahnutej v poslednom účinnom VZN obce Malé Leváre.

4.18. V prípade, ak sa na Predmete nájmu nachádza žumpa, je Nájomca povinný:

4.18.1. doručiť Prenajímateľovi do 90 dní odo dňa uzavretia tejto Zmluvy originál písomného potvrdenia vystavené osobou na to oprávnenou k dátumu najviac jeden rok pred uzavretím tejto zmluvy (i) o vykonaní vodotesnosti žumpy podľa STN 75 0905 so záverom, že žumpa spĺňa podmienky vodotesnosti podľa príslušnej STN a (ii) o zistení počtu vtokov do predmetnej žumpy a o ich vodotesnosti podľa STN EN 1610 so záverom, že všetky vtoky do žumpy spĺňajú požiadavku vodotesnosti podľa príslušnej STN a (iii) o zistení, že z objektov nachádzajúcich sa na Predmete nájmu a ani z Chaty neexistujú žiadne výpuste odpadových vôd, ktoré by neboli zaústené do žumpy alebo

4.18.2. doručiť Prenajímateľovi do 90 dní odo dňa uzatvorenia Zmluvy také právoplatné kolaudačné rozhodnutie, ktorým bolo povolené užívanie uvedenej žumpy, a ktoré nenadobudlo právoplatnosť viac ako 10 rokov pred dňom uzavretia tejto Zmluvy.

5. Doba nájmu

5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že túto nájomnú Zmluvu uzatvárajú na dobu určitú, a to do 31.12.2045.

6. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu

6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude za užívanie Predmetu nájmu platiť Prenajímateľovi ročné nájomné vo výške: **386,14 €** (slovom: tristoosemdesiatšesť eur štrnásť centov). vypočítané na základe ceny za 1 m², ktorá bola schválená uznesením Obecného zastupiteľstva v Malých Levároch nasledovne: $((119 \times 0,9) + (218 \times 1,28))$.

6.2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prvé Nájomné (resp. jeho alikvotnú časť) do 15 dní odo dňa uzavretia Zmluvy. Nájomné za každý nasledujúci kalendárny rok je Nájomca povinný uhradiť do 15 dní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi, ktorú vystaví Prenajímateľ.

6.3. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet Prenajímateľa alebo dňom jeho uhradenia Prenajímateľovi v hotovosti do pokladne.

6.4. Výšku nájomného je možné upraviť spôsobom podľa bodu 6.5 tejto Zmluvy alebo na základe dohody Zmluvných strán.

6.5. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený Nájomné každoročne k 1. januáru príslušného kalendárneho roka zvýšiť/znížiť o ročnú mieru inflácie vyjadrenú prírastkom/úbytkom harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien pre Eurozónu za dvanásť (12) mesiacov predchádzajúceho kalendárneho roka, zverejňovaného Štatistickým úradom Európskych spoločností. V prípade zníženia Nájomného podľa tohto bodu však Nájomne neklesne pod sumu uvedenú v bode 1 tohto článku. Takto upravené Nájomné o infláciu z predchádzajúceho roka sa stáva základom pre úpravu o infláciu v nasledujúcom roku.

7. Skončenie nájmu

7.1. Táto zmluva zaniká:

- 7.1.1. uplynutím dohodnutej doby nájmu,
- 7.1.2. písomnou dohodou zmluvných strán,
- 7.2. Táto zmluva sa zrušuje odstúpením v prípadoch ustanovených touto Zmluvou
- 7.3. Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť ak:
 - 7.3.1. zanikne vlastnícke právo nájomcu k Chate a práva a povinnosti z tejto Zmluvy neprejdú ku dňu zániku vlastníckeho práva nájomcu k Chate v celom rozsahu na nového vlastníka Chaty a/alebo
 - 7.3.2. nájomca poruší hoci aj len jednotlivu ktorúkoľvek z povinností podľa bodov 4.4. a/alebo 4.6. a/alebo 4.18 tejto Zmluvy a pričom k náprave uvedeného porušenia nedôjde anipo predchádzajúcej písomnej výzve Prenajímateľa doručenej Nájomcovi v lehote uvedenej vo výzve Prenajímateľa, nie však kratšej ako 15 dní a/alebo
 - 7.3.3. nájomca nesplní riadne a včas hoci aj len jednotlivu ktorúkoľvek zo svojich povinností s výnimkou povinností podľa bodov 4.4., 4.6. a 4.18 tejto Zmluvy a protiprávny stav neodstráni ani to 30 dní po tom, čo ho na to prenajímateľ vyzve.
- 7.4. Odstúpenie od tejto Zmluvy sa musí urobiť písomne, inak je neplatné. Odstúpenie od tejto Zmluvy sa stáva účinným dňom doručenia druhej zmluvnej strane a táto Zmluva zaniká dňom, ktorým sa odstúpenie stane účinným.
- 7.5. Ohľadne doručovania písomností druhej Zmluvnej strane v súvislosti s touto Zmluvou platí medzi Zmluvnými stranami, že všetky písomnosti sa doručujú poštou, osobne, resp. kuriérom, na poslednú známu adresu druhej Zmluvnej strany. Ak sa písomnosť nepodarilo doručiť pri prvom doručovaní, tak pri jej opakovanom doručovaní sa považuje za doručenie dňom nasledujúcim po odovzdaní na poštovú prepravu za predpokladu, že sa opakované doručenie uskutočňuje poštou formou doporučenej zásielky do vlastných rúk. Ustanovenie predchádzajúcej vety platí aj v prípade, ak sa druhá strana o doručovaní nedozvie
- 7.6. Zmluvné strany sú povinné navzájom si oznamovať akúkoľvek zmenu údajov potrebných na doručovanie podľa tohto bodu.
- 7.7. **Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak vlastnícke právo Nájomcu k chate bude prevezené na nového vlastníka chaty, uzatvoria zmluvné strany spolu s novým vlastníkom chaty dodatok k tejto zmluve v ktorom budú všetky práva a povinnosti Nájomcu z tejto zmluvy v plnom rozsahu prevezené na nového vlastníka chaty.**
- 8. **Záverečné ustanovenia**
- 8.1. Zmena tejto Zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou Zmluvných strán.
- 8.2. Na práva a povinnosti Zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou, sa primerane použijú ustanovenia príslušných právnych predpisov.
- 8.3. **Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť zverejnením na internetovej stránke obce www.malelevare.sk, v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení. Túto zmluvu podľa nariadenia vlády SR č. 48/2022 z. z., ktorým sa mení a dopĺňa nariadenia vlády SR č. 498/2011 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o zverejňovaní zmlúv v Centrálnom registri zmlúv a náležitosti informácie o uzatvorení zmluvy Obec Malé Leváre zverejní v Centrálnom registri zmlúv na www.crz.gov.sk.**
- 8.4. Ak niektoré ustanovenia tejto Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto Zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
- 8.5. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, jeden (1) pre Nájomcu, dva (2) pre Prenajímateľa a jeden pre účely zápisu nájomnej zmluvy do katastra nehnuteľností.
- 8.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že mimo tejto Zmluvy neexistujú medzi nimi ohľadom jej predmetu žiadne iné písomné ani ústne dohody či zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky nároky a práva, ktoré

im vznikli voči sebe navzájom do dňa uzatvorenia tejto Zmluvy podpisom Zmluvy zanikajú a zmluvné strany sa ich vzdávajú, a že počnúc dňom uzatvorenia tejto Zmluvy budú platiť ich vzájomné dojednanie podľa Zmluvy.

- 8.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

Malé Leváre, dňa - 3 SEP. 2024

Obec Malé Leváre
Adrian Pernecký
starosta obce

František Špatovský

