

Nájomná zmluva

č. MDOB-MAJ-M/2024/13815

Prenajímateľ: Mesto Dobšina, v zastúpení Radovan Žori, primátor mesta, so sídlom SNP 554/20, 049 25 Dobšina, IČO 00328197, DIČ 2020961250, IBAN: SK59 0200 0000 0000 2112 5582, BIC: SUBASKBX, Bankové spojenie: VÚB Rožňava, a. s.
(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Jozef Červenák, [REDACTED]
(ďalej aj ako „nájomca“ a spolu s prenajímateľom ďalej len „zmluvné strany“)

uzatvárajú v zmysle ustanovenia §663 a nasl. Občianskeho zákonníka túto Nájomnú zmluvu
(ďalej len „Zmluva“):

Článok I

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je časť pozemku KN C parc. č. 1141/4, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 164m², evidovaný na LV č. 2051 v k. ú. Dobšina (viď Príloha č. 1).
2. Nájom bol schválený uznesením mestského zastupiteľstva č. **401-24/X-2024-MsZ.** (viď Príloha č.2)

Článok II

Účel nájmu

Účelom nájmu je využitie pozemku, ktorý je už dlhé roky oplotený ako súčasť dvora pri rodinnom dome vo vlastníctve nájomcu.

Článok III

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.

Článok IV

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu a udržiavať ho na vlastné náklady (kosiť, nevysádzať žiadne dreviny). V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa. nevykoná v predmete nájmu žiadne stavebné zmeny.
3. V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie predmetu nájmu.
4. Zmeny v predmete nájmu, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.
5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predošlého písomného súhlasu prenajímateľa.

6. Nájomca je povinný riadiť sa ustanoveniami zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov nakoľko predmetom nájmu je pozemok susedný s vodným tokom. Pri porušení ustanovení tohto zákona znáša následky nájomca v plnej miere..

Článok V

Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa uzatvára od 1.11.2024 na dobu neurčitú.

Článok VI

Výška a splatnosť nájomného

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu vo výške 82,-€/rok, slovom osemdesiatdva eur päťdesiat centov za rok, bolo schválené uznesením mestského zastupiteľstva č. **401-24/X-2024-MsZ**.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné jednorazovo za kalendárny rok, vždy v termíne do 30.06. príslušného kalendárneho roka, ktorého sa nájomné týka.
3. Nájomné za rok, v ktorom bola nájomná zmluva podpísaná uhradí nájomca vo výške alikvotnej čiastky t.j. 13,67 € do 30.11.2024. V roku, v ktorom sa bude nájom končiť – uhradí nájomca nájomné vo výške alikvotnej časti prislúchajúcej na dobu nájmu v danom roku.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť nájomné bezhotovostne prevodom na účet prenajímateľa, IBAN: SK59 0200 0000 0000 2112 5582, var. symbol 212002, do poznámky meno a platba za nájom.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za prenájom predmetu nájmu v závislosti od miery inflácie vyhlásenú z oficiálnych zdrojov Štatistického úradu SR a to jeden krát ročne do 30.4. príslušného kalendárneho roka. Cena nájmu platná k 31.12. predošlého roka sa tak zvýši o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to od 1.1. príslušného roka.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že dôvodom na zmenu výšky nájomného bude najmä pohyb cien, zmena pomerov a právnych predpisov upravujúcich nájomné. Ak nedôjde k dohode o výške nájomného a jedna zo zmluvných strán zmluvu vypovie, počas plynutia trojmesačnej výpovednej lehoty bude nájomca platiť prenajímateľovi nájomné obvyklé.
7. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného alebo jeho jednotlivých splátok, prenajímateľ má právo aj povinnosť žiadať úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžného nájomného za každý deň omeškania.
8. Nájomca uznáva, že do dňa platnosti tejto zmluvy užíva predmet nájmu bez právneho titulu spätne tri roky. V zmysle uvedeného došlo k naplneniu znakov bezdôvodného obohatenia v zmysle § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka v neprospech prenajímateľa, a preto za obdobie spätne 3 roky do dňa začiatku platnosti tejto zmluvy zaplatí nájomca náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške 0,30€/m²/rok 2021 XI-XII t.j. 8,20€, 0,32€/m²/rok 2022 t.j. 52,48€, 0,40€/m²/rok 2023 t.j. rok 65,60€ a 0,50€/m²/rok 2024 I-X t.j. 68,33€ spolu 194,61€ najneskôr do 1 roka od podpisu tejto zmluvy. Pri výpočte náhrady za užívanie predmetu nájmu spätne za 3 roky sa vychádzalo zo sadzobníka stanovujúceho minimálnu ročnú sadzbu nájomného za 1m² určenej na základe Zásad pre určovanie výšky nájomného za nájom a podnájom nehnuteľnosti a hnutel'ného majetku vo vlastníctve mesta Dobšiná.

Článok VII

Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí:
 - a. dohodou zmluvných strán
 - b. výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu
 - c. okamžitým odstúpením prenajímateľa
2. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať z týchto dôvodov:
 - a. nájomca napriek výzve nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného,
 - b. nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
 - c. nájomca nevyužíva predmet nájmu riadnym spôsobom na dohodnutý účel,
 - d. nájomca nereaguje na písomnosti prenajímateľa,
 - e. nájomca poruší akékoľvek povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy
 - f. bez udania dôvodu.
3. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane.
4. Nájomca môže zmluvu vypovedať z týchto dôvodov:
 - a. ak nesúhlasí so zvýšením nájomného navrhovaným prenajímateľom a nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
 - b. ak prenajímateľ urobil na predmete nájmu úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie na účel, na ktorý je prenajatý.
5. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy okamžite odstúpiť v prípade ak nájomca opakovane hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, pričom na porušovanie povinností bol písomne upozornený a súčasne bol upozornený na možnosť okamžitého odstúpenia od tejto zmluvy.
6. Ak dôjde k zrušeniu nájomnej zmluvy podľa bodu 1. tohto článku zmluvy, je nájomca povinný dňom, ktorým sa zmluva zrušuje, vypratať predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi, ak sa s prenajímateľom nedohodli inak. Za odovzdanie predmetu nájmu sa považuje aj písomné oznámenie nájomcu prenajímateľovi, že predmet nájmu, ktorý mal doposiaľ v nájme, mu odovzdáva. Oznámenie musí byť prenajímateľovi doručené najneskôr v deň, ktorým sa zmluva zrušuje.

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

1. Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia dátumom.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa správajú ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, 2 pre nájomcu a 3 pre prenajímateľa
5. 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.

V Dobšinej, dňa 31.10.2024

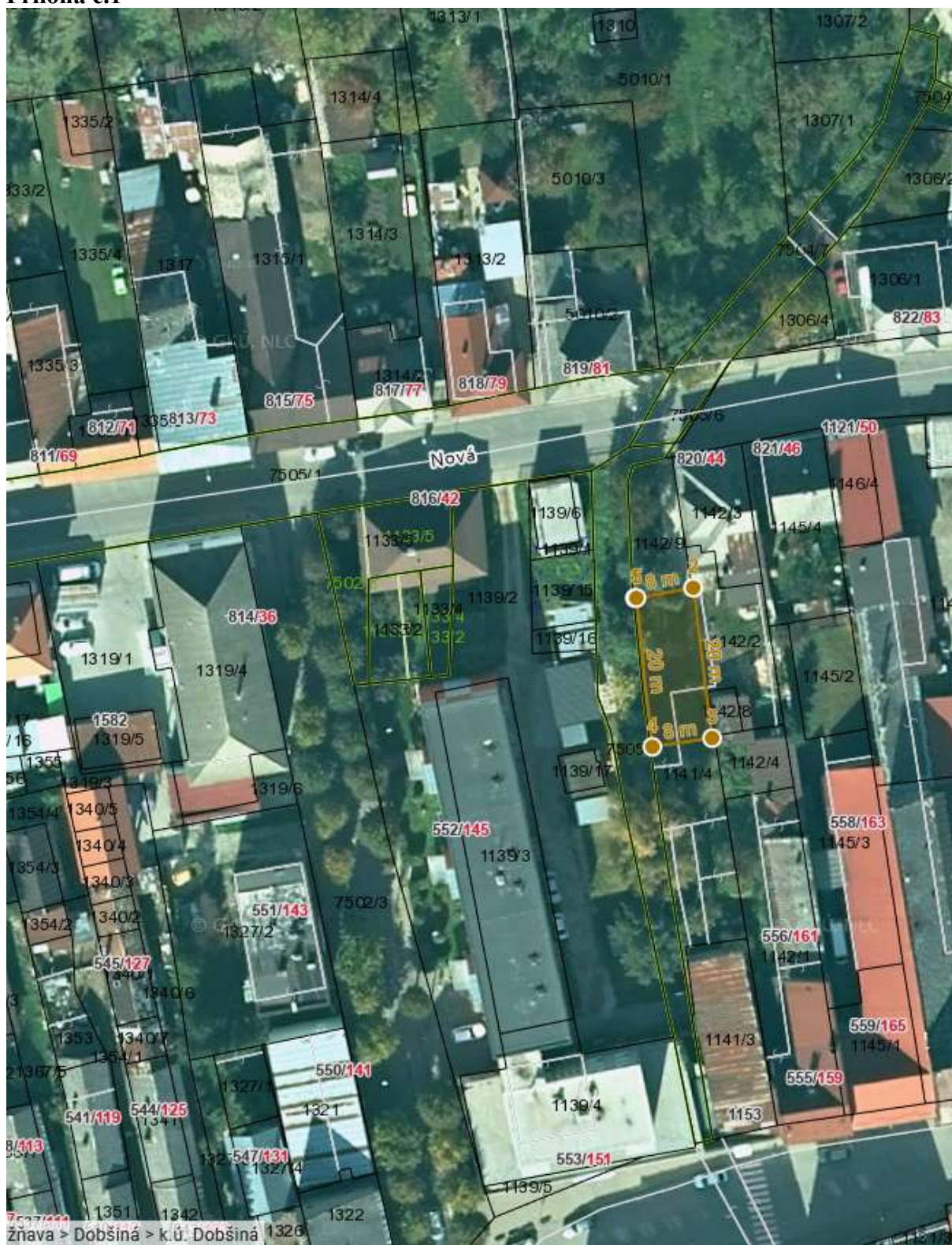
Prenajímateľ

Nájomca

.....
Radovan Žori
primátor mesta

.....
Jozef Červenák

Príloha č.1



Príloha č.2

Schválené dňa 24.10.2024
Potvrdená právoplatnosť dňa 28.10.2024

Vyvesené dňa 28.10.2024
Zvesené dňa 12.11.2024
Za správnosť: Nezbedová

UZNESENIE č. 401-24/X-2024-MsZ

Mestské zastupiteľstvo mesta Dobšiná v súlade s §11 ods.4 písm. a) zákona o obecnom zriadení č. 369/1990 Zb. v znení neskorších predpisov po prerokovaní v mestskej rade

schvaľuje

v súlade s § 9aa ods. (2) písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov prenajať časť pozemku KN C parc. č. 1141/4, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 164m², evidovaný na LV č. 2051 v k. ú. Dobšiná, Jozefovi Červeňákovi, [REDACTED] [REDACTED] za cenu 0,50€/m²/rok v súlade so Zásadami pre určovanie výšky nájomného za nájom a podnájom nehnuteľnosti a hnutel'ného majetku vo vlastníctve mesta Dobšiná, ako prípad hodný osobitného zreteľa, ktorým je skutočnosť, že ide o nájom za účelom zriadenia záhrady na príľahlom pozemku pri rodinnom dome do výmery 200m² a žiadateľ uvedenú nehnuteľnosť užíva nakoľko je oplatená spolu s jeho nehnuteľnosťami už dlhé roky. Prenájom podlieha schváleniu 3/5 väčšinou všetkých poslancov.

Hlasovanie:
Prítomní: 9
Za: 9
Proti: 0
Zdržal sa: 0

Radovan Žori, v.r.
Primátor mesta Dobšiná