

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len „Občiansky zákonník“)

Nižšie uvedeného dňa, mesiaca a roku uzatvorili zmluvné strany:

Názov	:	Obec Vištuk
Sídlo	:	Vištuk 353, 900 85 Vištuk
IČO	:	00 305 171
DIČ	:	2020663612
Oprávnená konať	:	Ing. Mária Vráblová, starostka
Bankové spojenie	:	Prima banka Slovensko, a.s.
	:	IBAN: SK59 5600 0000 0066 0203 0001

(ďalej len „Prenajímateľ“)

Názov	:	Štefan Mizera
Sídlo	:	Vištuk 363, 900 85 Vištuk
IČO	:	33 720 657
DIČ	:	1022974007

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spolu aj len „Zmluvné strany“ a jednotlivo aj len „Zmluvná strana“)

(ďalej táto Nájomná zmluva aj len „Zmluva“)

zmluvu o nájme nižšie uvedenej nehnuteľnosti:

1. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 1.1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti vedenej na LV č. 1940 Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor, Okres: Pezinok, Obec: Vištuk, Katastrálne územie: Vištuk ako pozemok parcely registra „E“ s parc. č. 605/9, o výmere 21 266 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len „Pozemok“).
- 1.2. Zmluva sa uzatvára na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva vo Vištuku č. 17/11/2024 zo dňa 27.11.2024, ktorým bol schválený nájom nehnuteľnosti uvedenej v bode 1.1. tohto článku.

2. PREDMET ZMLUVY

- 2.1. Prenajímateľ týmto prenajíma a na dobu prenájmu prenecháva za dohodnuté nájomné Nájomcovi do užívania časť Pozemku o výmere 75 m², ako je tento vyznačený na priloženom podklade (ďalej len ako „Nehnuteľnosť“) a Nájomca túto Nehnuteľnosť od Prenajímateľa berie do prenájmu tak, ako stojí a leží na dobu prenájmu a preberá ju do užívania.

3. ÚČEL NÁJMU

- 3.1. Prenajímateľ prenecháva Nehnuteľnosť Nájomcovi do užívania na podnikateľské účely Nájomcu, a to výhradne za účelom umiestnenia a užívania krytej terasy nachádzajúcej sa pod stavbou so súp. č. 345, k. ú. Vištuk vo vlastníctve Nájomcu.

4. DOBA NÁJMU

- 4.1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 4.2. Dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy sa Nehnuteľnosť považuje za odovzdanú Prenajímateľom Nájomcovi.

5. NÁJOM

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za Nehnuteľnosť vo výške 12,- €/m²/kalendárny rok (ďalej len „Nájomné“). Celková výška nájmu je tak pri výmere Nehnuteľnosti 900,00€ za kalendárny rok.
- 5.2. Nájomné za nájom Nehnuteľnosti vo vlastníctve Prenajímateľa je povinný Nájomca Prenajímateľovi uhradiť v dvoch rovnakých splátkach a to nasledovne:
 - 5.2.1. Splatnosť prvej splátky, čo predstavuje nájomné vo výške 450,00€, sa určuje v termíne do 15. dňa kalendárneho mesiaca január na príslušný kalendárny rok.
 - 5.2.2. Splatnosť druhej splátky, čo predstavuje nájomné vo výške 450,00€, sa určuje v termíne do 15. dňa kalendárneho mesiaca júl na príslušný kalendárny rok.
- 5.3. Nájomné bude Nájomca platiť bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa vedený v Prima banka Slovensko a.s., číslo účtu: SK59 5600 0000 0066 0203 0001, tak, aby bola platba do dňa splatnosti Nájomného pripísaná na účet Prenajímateľa.
- 5.4. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca uhradí Prenajímateľovi finančnú náhradu za užívanie pozemku parc. č. 605/9 o výmere 75 m² v sume 713,20€ späťne za kalendárny rok 2024. Finančná náhrada je vypočítaná podľa znaleckého posudku, ktorý bol vypracovaný na daný predmet nájmu. Finančná náhrada bude uhradená v dvoch rovnakých splátkach a to nasledovne:
 - 5.4.1. Splatnosť prvej splátky, čo predstavuje finančnú náhradu vo výške 356,60€, sa určuje v termíne do 15.januára 2025.
 - 5.4.2. Splatnosť druhej splátky, čo predstavuje finančnú náhradu vo výške 356,60€, sa určuje v termíne do 15.júla 2025.

6. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 6.1. **Práva a povinnosti Prenajímateľa**
Prenajímateľ odovzdáva Nájomcovi Nehnuteľnosť v stave na dohodnuté užívanie.
- 6.2. **Práva a povinnosti Nájomcu**
 - 6.2.1. Nájomca je povinný platiť riadne a včas Nájomné dohodnuté v článku 5 tejto Zmluvy.
 - 6.2.2. Nájomca je povinný užívať Nehnuteľnosť iba k účelu dohodnutému v Zmluve.
 - 6.2.3. Nájomca nie je oprávnený realizovať v/na Nehnuteľnosti bez písomného súhlasu Prenajímateľa žiadne stavby ani prevádzať žiadne stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny.
 - 6.2.4. Nájomca si zabezpečí všetky protipožiarne a hygienické ustanovenia a normy pre užívanie Nehnuteľností a taktiež si zabezpečí revízie a povolenia k prevádzke.
 - 6.2.5. Nájomca nie je oprávnený prenechať Nehnuteľnosť alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
 - 6.2.6. Nájomca je povinný odstrániť závady a škody, ktoré spôsobil v/na Nehnuteľnosti, a to bezodkladne najneskôr však do 10 kalendárnych dní odo dňa ich vzniku.
 - 6.2.7. Nájomca je zodpovedný za vznik všetkých majetkových škôd, ktoré spôsobí v/na prenajatej Nehnuteľnosti úmyselne i z nedbanlivosti, vrátane škôd zavinených inými osobami (napríklad zamestnancami Nájomcu) v predmetnej Nehnuteľnosti a/alebo osobami pohybujúcimi sa v/na prenajatej Nehnuteľnosti s privolením Nájomcu.
 - 6.2.8. Nájomca nesmie zastupovať Prenajímateľa v žiadnych veciach týkajúcich sa predmetu nájmu voči tretím osobám, napr. podpisovať akékoľvek vyjadrenia, zaujímať záväzné stanoviská, rozhodovať o právach náležiacich len Prenajímateľovi a podobne.
- 6.3. Akékoľvek porušenie povinností a/alebo záväzkov uvedených v čl. 6. bod. 6.2 ods. 6.2.1 a/alebo 6.2.2 a/alebo 6.2.3, a/alebo 6.2.4, a/alebo 6.2.5, a/alebo 6.2.6 tejto Zmluvy sa považuje za hrubé porušenie tejto Zmluvy.

- 6.4. V prípade, ak Nájomca poruší svoje povinnosti uvedené v čl. 6 bod 6.2 ods. 6.2.7 a/alebo 6.2.8 a/alebo v prípade porušenia svojej povinnosti uvedenej v čl. 6 bod 6.2 ods. 6.2.1, má Prenajímateľ právo odstúpiť od tejto Zmluvy. Odstúpením od Zmluvy podľa tohto článku sa táto Zmluva zrušuje ku dňu doručenia odstúpenia Nájomcovi.

7. UKONČENIE NÁJMU

- 7.1. Nájom Nehnuteľnosti zanikne:
- 7.1.1. písomnou dohodou Zmluvných strán;
 - 7.1.2. písomnou výpoveďou Prenajímateľa alebo Nájomcu, a to aj bez udania dôvodu, v trojmesačnej výpovednej dobe.
 - 7.1.3. Odstúpením od Zmluvy podľa ustanovení tejto Zmluvy.
- 7.2. Prenajímateľ má právo od tejto Zmluvy odstúpiť, v prípade ak Nájomca bude v omeškaní platby za Nájomné viac ako 7 kalendárnych dní alebo hrubým spôsobom poruší ustanovenia tejto Zmluvy. Odstúpením od Zmluvy podľa tohto článku sa táto Zmluva zrušuje ku dňu doručenia odstúpenia Nájomcovi. Zmluvné strany sú si povinné svoje vzájomné záväzky vysporiadať tak, aby Nájomca zaplatil Prenajímateľovi za každý deň užívania Nehnuteľnosti pomernú časť Nájomného. Pre odstránenie všetkých pochybností Nájomca nemá právo na vrátenie Nájomného za obdobie, počas ktorého mal Nehnuteľnosť v nájme, a zároveň je povinný zaplatiť pomernú časť Nájomného za obdobie, počas ktorého aj po skončení nájmu vzťahu podľa tejto Zmluvy Nehnuteľnosť ďalej užíval, a to až do momentu odovzdania Nehnuteľnosti potvrdeného odovzdávacím protokol, podpísaným oboma Zmluvnými stranami.

8. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 8.1. Zmluvné strany dávajú si navzájom, ako i osobe, ktorá Zmluvu spísala, súhlas so spracovaním ich osobných údajov uvedených v tejto Zmluve, a to na účely spísania tejto Zmluvy, jej evidovania a archivácie, jej predloženia príslušným orgánom a organizáciám, ktoré budú o nej a na jej základe rozhodovať alebo overovať jej údaje.
- 8.2. Zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním poslednou Zmluvnou stranou a účinnosť dňom po dni publikácie v Centrálnom registri zmlúv.
- 8.3. Nájomca potvrdzuje, že si Nehnuteľnosť prehliadol a potvrdzuje, že sa nachádza v stave spôsobilom pre zmluvné užívanie.
- 8.4. Zmluva bola uzatvorená v súlade so slovenským právnym poriadkom a riadi sa ustanoveniami Občianskeho zákonníka. V otázkach neupravených touto Zmluvou sa použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 8.5. Skutočnosť, že ktorékoľvek z ustanovení tejto Zmluvy je, alebo sa stane neplatné, resp. neúčinné, nemá vplyv na platnosť a účinnosť jej ostatných ustanovení.
- 8.6. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomné prejavy (vrátane právnych úkonov) budú doručované na adresy Zmluvných strán, ktoré sú uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, pokiaľ Zmluvná strana písomne neoznámí druhej Zmluvnej strane inú adresu. Zmluvné strany sa dohodli, že zásielky sa považujú za doručené momentom ich doručenia, alebo momentom odmietnutia ich prevzatia, alebo tretím dňom odo dňa uloženia zásielky u doručovateľa, alebo vrátením zásielky odosielateľovi ako nedoručiteľnej, všetko aj v prípade, ak sa o zásielke adresát nedozvedel, a to podľa toho, ktorý z týchto momentov nastane ako prvý.
- 8.7. Túto Zmluvu možno meniť a dopĺňať iba formou písomných, číslovaných dodatkov podpísaných Zmluvnými stranami.
- 8.8. Zmluva nahrádza všetky predchádzajúce písomné alebo ústne dohody alebo záväzky medzi Zmluvnými stranami ohľadne predmetu Zmluvy.
- 8.9. Zmluvné strany sa dohodli, že skutočnosť, že ktorékoľvek z ustanovení tejto Zmluvy je, alebo sa stane neplatné, resp. neúčinné, nemá vplyv na platnosť a účinnosť jej ostatných ustanovení.
- 8.10. Zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch v slovenskom jazyku, z toho po jednom vyhotovení pre každého účastníka Zmluvy.
- 8.11. Zmluvné strany potvrdzujú, že ich právna spôsobilosť nie je obmedzená, že túto Zmluvu uzatvorili na základe svojej slobodnej vôle, vážne, a že táto Zmluva nebola uzatvorená pod nátlakom alebo za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany spoločne vyhlasujú, že

si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli, na znak čoho túto Zmluvu vlastnoručne podpísali.

Prenajímateľ

Vo Vištuku, 09.12.2024



Obec Vištuk
Ing. Mária Vráblová, starostka obce



Nájomca

Vo Vištuku, 09.12.2024



Štefan Mizera

605/15



středová čára

605/9 #
605/9

0.15

krytá terasa pohostinstva

75 m²

235/3
Pohostinstvo
s.č.345

235/1

rod dom
s.č.346

239/1

39/2
rod dom
s.č.344

235/2

235/2