

Zmluva

o nájme nehnuteľností (pozemku)
uzavretá v zmysle ust. § 663 a nasl.
zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
medzi

Prenajímateľom: **Mesto Sobrance**
so sídlom: Štefánikova 23, 073 01 Sobrance
IČO: 00 325 791
DIČ: 2020752404
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a.s.
IBAN: SK56 0200 0000 0000 3282 6552
zast.: Ing. Ján Sklár – primátor Mesta Sobrance
tel. číslo: 056/6522210
e-mail: primator@sobrance.sk
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomcom: **Miroslava Murgačová**
(ďalej len nájomca)

čl.1

Predmet nájmu

(1.) Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti nachádzajúce sa v Okrese Sobrance, Obec Sobrance, kat. úz. Sobrance, a to **novovytvorená parcela reg. C č. 771/175 – ostatná plocha o výmere 28 m2**, ktorá bola vytvorená na základe objednávky prenajímateľa obchodnou spoločnosťou GEODET – Ing. Miloš Jacko, PhD., Mieru 33, 073 01 Sobrance, IČO: 34 834 001 vyhotoveného geometrického plánu č. 34834001-27/2023 zo dňa 08.08.2023, ktorý bol úradne overený OÚ Sobrance, kat. odborom dňa 15.08.2023 pod č. G1 – 118/2023.

(2.) Cit. geometrickým plánom bola (mimo inej) :

-z parcely parc. reg. C č. 771/2 – ostatná plocha o výmere 44230 m2, zapísanej na LV č. 1060, k.ú. Sobrance (vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa) vytvorená **novovytvorená parcela reg. C č. 771/157 – ostatná plocha o výmere 28 m2**, ktorá novovytvorená parcela je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy.

Ftk. cit. geometrického plánu č. 34834001-27/2023 zo dňa 08.08.2023 tvorí **prílohu č.1** tejto zmluvy a internetová verzia LV č. 1060, k.ú. Sobrance tvorí **prílohu č. 2** tejto zmluvy.

(3.) Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenajíma nájomcovi nehnuteľnosti špecifikované v ods. 1 tohto článku a nájomca sa zaväzuje predmet nájmu na dohodnutý účel nájmu užívať, uhrádzať v prospech prenajímateľa nájomné dohodnuté touto zmluvou a dodržiavať všetky záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy, na ktorých sa zmluvné strany dohodli.

čl. 2

Účel nájmu

(1.) Účelom nájmu je využitie prenajatých nehnuteľností špecifikovaných v čl. 1 ods. 1 tejto zmluvy nájomcom **na založenie a prevádzkovanie záhrady, prístrešku prípadne na uloženie hnuťel'nych vecí nájomcu.**

(2.) Nájomca vyhlasuje, že mu je známy faktický stav predmetu nájmu, ako aj právny stav predmetu nájmu. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpísania tejto zmluvy je predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ho od prenajímateľa do nájmu preberá.

(3.) Nájomca sa zaväzuje prenajaté nehnuteľnosti užívať len na dohodnutý účel v súlade s ods. 1 tejto zmluvy. Prenajímateľ a nájomca sa zároveň dohodli, že nájomca nesmie na prenajatých nehnuteľnostiach vykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa inú činnosť, než tú, ktorá je uvedená v ods. 1 tohto článku.

(4.) Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečovať riadnu údržbu predmetu nájmu, vrátane kosenia v potrebnom rozsahu, prípadne iné práce súvisiace s riadnou údržbou.

čl. 3

Doba nájmu

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že zmluva o nájme nehnuteľností sa uzatvára na dobu **neurčitú** s tým, že nájom začína plynúť dňom **01.11.2023**.

čl. 4

Výška, splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, platenie DzN a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu

(1.) Nájomné za predmet nájmu špecifikovaný v čl. 1, ods.1 tejto zmluvy bolo medzi zmluvnými stranami dojednané na sumu **14,- € /slovom štrnásť Eur/**, t.j. 0,50 €/ m² (28 x 0,50 €), ktoré je nájomca povinný uhrádzať :

- v tom ktorom roku k 30.11., a to buď bezhotovostne na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa,

- nájomné za obdobie od 01.11.2023 do 31.10.2025 v sume 28,- € je splatné v lehote do 31.12.2024.

- nájomné za ďalšie obdobie nájmu (od 01.11.2025) je splatné každoročne k 31.12. toho ktorého roka.

(2.) Účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že v prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s platbou dojednaného nájomného, je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi poplatok z omeškania vo výške 0,02% z výšky dojednaného nájomného za každý deň omeškania. Nájomca sa poplatok z omeškania podľa predchádzajúcej vety zaväzuje uhradiť na základe prenajímateľom vyhotovenej a zaslanej faktúry.

(3.) Prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne (k 31.03.) výšku nájomného dohodnutého v zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok zverejnenú Štatistickým úradom v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Zvýšené nájomné je nájomca povinný uhrádzať za obdobie od 01.11. v termíne splatnosti nájomného dohodnutého v tejto zmluve.

(4.) Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť likvidáciu TKO, resp. iného odpadu, ktorý vzniká v súvislosti s činnosťou nájomcu na prenajatých nehnuteľnostiach na vlastné náklady v súlade s platnou právnou úpravou a všeobecne záväzným nariadením Mesta Sobrance. Účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený v prenajatých nehnuteľnostiach uskladňovať, resp. zabezpečovať likvidáciu nebezpečného odpadu, pričom v prípade, ak túto svoju povinnosť poruší, zodpovedá v celom rozsahu za odstránenie všetkých záťaží vzniknutých na životnom prostredí na vlastné náklady.

(5.) Zmluvné strany sa dohodli, že daň z nehnuteľností za predmet nájmu je povinný uhrádzať prenajímateľ.

(6.) Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek iné úpravy predmetu nájmu, okrem tých, ktoré boli vykonané do podpisu tejto zmluvy, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, ak si plánované úpravy predmetu nájmu vyžadujú stavebné povolenie alebo ohlásenie stavby, prípadne súhlasy iných orgánov verejnej správy, je nájomca oprávnený takéto úpravy vykonať až po zabezpečení všetkých príslušných dokladov. Prenajímateľ sa zaväzuje za týmto účelom poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť.

čl. 5

Práva a povinnosti prenajímateľa

(1.) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi do užívania od dohodnutej doby začatia nájmu.

(2.) Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi užívanie predmetu nájmu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy v súlade s touto zmluvou, vrátane zabezpečenia prístupu.

(3.) Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť pri vykonaní opráv a úprav predmetu nájmu, a to v súvislosti s poskytnutím súhlasu, resp. listín, ktoré má k dispozícii a pod..

(4.) Účastníci tejto zmluvy konštatujú, že prenajímateľ nezodpovedá za škodu spôsobenú na predmete nájmu vandalizmom, pričom sa nájomca zaväzuje zabezpečiť predmet nájmu proti prípadnému vandalizmu sám.

čl. 6

Práva a povinnosti nájomcu

(1.) Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady upraviť predmet nájmu do stavu vhodného na dohodnutý účel nájmu a znášať bežné opravy ako aj úpravy spojené s užívaním predmetu nájmu a následným udržiavaním predmetu nájmu v stave spôsobilom na jeho dohodnuté užívanie. Nájomca po skončení nájmu nemá právo požadovať od prenajímateľa refundáciu nákladov spojených s úpravou predmetu nájmu na dohodnutý účel užívania a zhodnotenie predmetu nájmu. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. Nájomca v prípade poškodenia predmetu nájmu zodpovedá aj za škody, ktoré boli spôsobené nájomcom alebo osobami, ktorým nájomca umožnil do predmetu nájmu prístup.

(2.) V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, so zmenami a úpravami, ktoré vykonal s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa bez nároku na náhradu nákladov súvisiacich s vykonanými zmenami a úpravami voči prenajímateľovi, nakoľko nárok na náhradu takto vynaložených nákladov nebol medzi prenajímateľom a nájomcom dohodnutý. Pre prípad porušenia tejto povinnosti zo strany nájomcu, je prenajímateľ oprávnený dať na vlastné náklady predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu, pričom nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady spojené s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu v lehote do 10 dní od doručenia faktúry, ktorou prenajímateľ tieto náklady vyúčtoval.

(3.) Nájomca je nie oprávnený dávať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, pričom v prípade ak by takýto súhlas prenajímateľ nájomcovi udelil a došlo by k vzniku škody alebo ak činnosťou podnájomcu by došlo k porušeniu povinností, ktoré na seba prevzal nájomca na základe tejto zmluvy, zodpovedá prenajímateľovi nájomca. Právo na uplatnenie nárokov z titulu vzniku škody alebo iného konania v rozpore so zákonom nájomcu voči podnájomcovi týmto nie je dotknutá.

(4.) Nájomca sa zaväzuje znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nutnom na vykonanie kontroly prenajímateľa, predmetom ktorej je kontrola stavu predmetu nájmu a spôsobu jeho užívania nájomcom.

(5.) Nájomca sa zaväzuje umožniť za svojej prítomnosti prenajímateľovi podľa jeho požiadaviek vykonať kontrolu stavu predmetu nájmu minimálne 1-krát za 6 mesiacov s tým, že je povinný urobiť tak v lehote najneskôr do troch dní odo dňa požiadania prenajímateľa na vykonanie kontroly.

(6.) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má právo zdržiavať sa v predmete nájmu počas trvania nájomného vzťahu zmluvných strán bez obmedzenia.

(7.) Nájomca sa zaväzuje v čase od 22.00 hod. do 6.00 hod. vykonávať len také činnosti, ktorými nebude rušiť susedov a nočný kľud.

(8.) Nájomca zodpovedá v predmete nájmu za dodržiavanie bezpečnostných a hygienických, protipožiarnych predpisov a predpisov na ochranu životného prostredia vo všetkých jeho zložkách a v prípade zistenia nedostatkov je povinný tieto nedostatky odstrániť na vlastné náklady a znášať aj povinnosť uhrádzať z tohto dôvodu uložené pokuty príslušnými orgánmi verejnej správy.

(9.) Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečovať v priestoroch predmetu nájmu a príslušenstva udržiavanie poriadku a čistoty vrátane prístupovej cesty k predmetu nájmu, a to najmä kosenie trávnatých plôch, údržba zelene, čistenie chodníkov, prístupových a príjazdových ciest od snehu a námrazy a pod. na vlastné náklady.

(10.) Zmluvné strany sa dohodli, že za podstatné porušenie tejto zmluvy o nájme nehnuteľností bude považovať zriadenie akejkoľvek nepovolenej skládky zo strany nájomcu, resp. podnájomcu nájomcu na predmete nájmu.

čl. 7

Skončenie nájmu

(1.) Účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že skončenie nájmu je možné na základe písomnej dohody uzavretej medzi účastníkmi tejto zmluvy.

(2.) Prenajímateľ ako aj nájomca sú oprávnení písomne vypovedať zmluvu bez uvedenia dôvodu.

(3.) Účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že výpovedná lehota je 3 (slovom: tri) mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď zmluvnej strany preukázateľne doručená do dispozičnej sféry druhej zmluvnej strany.

(4.) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy okamžite, t. j. bez uplynutia dohodnutej výpovednej doby v prípade, ak:

a) nájomca je v omeškaní so splátkou nájomného po dobu viac ako 2 mesiace,
b) ak nájomca napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa naďalej hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy pre nájomcu.

c) nehnuteľnosti na základe rozhodnutia orgánu príslušnej verejnej správy majú byť vydané oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov

d) na majetok nájomcu bol vyhlásený konkurz.

Právne účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú doručením písomného oznámenia prenajímateľom nájomcovi.

(5.) Výpovedná lehota pre prípady výpovede nájmu podľa ods.4 písm. a/, b/ tohto článku bola dohodnutá na dobu 15 dní odo dňa doručenia písomnej výpovede prenajímateľom nájomcovi. Výpovedná lehota pre prípady výpovede nájmu podľa ods.4 písm. c/, d/ tohto článku bola dohodnutá na dobu 60 dní odo dňa doručenia písomnej výpovede prenajímateľom nájomcovi.

(6.) Nájomca je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu písomnou výpoveďou, ak

a) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnutý účel nájmu,

b) na majetok nájomcu bol vyhlásený konkurz.

(7.) Výpovedná lehota pre prípady výpovede nájmu podľa ods.6 písm. a/, b/ tohto článku bola dohodnutá na dobu 60 dní odo dňa doručenia písomnej výpovede nájomcom prenajímateľovi.

(8.) Pri skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v dohodnutom stave ako je uvedené skôr v tejto zmluve.

čl. 8

Postup pri odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu

(1.) Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí nehnuteľností spíšu zápisnicu, v ktorej uvedú najmä :

a/ stav, v akom sa nehnuteľnosti nachádzajú v čase odovzdania

b/ iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán

e/ dátum a miesto spísania zápisnice s podpismi účastníkov.

(2.) Pri ukončení nájmu podľa tejto zmluvy, jej účastníci taktiež spíšu zápisnicu, ktorá bude obsahovať minimálne údaje ako sú uvedené v ods. 1 tohto článku.

čl. 9

Záverečné ustanovenia

(1.) Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží jedno vyhotovenie a nájomca jedno vyhotovenie.

(2.) Akékoľvek zmeny alebo doplnky k tejto zmluve je možné vykonať iba so súhlasom oboch zmluvných strán v písomnej forme.

(3.) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania všetkými jej zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle obdarovaného v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobodnom prístupe k informáciám) v znení neskorších predpisov v spojení s § 47a Obč. zákonníka.

(4.) Nájom predmetu nájmu bol schválený Mestským zastupiteľstvom Sobrance uznesením č. 137 zo dňa 24.08.2023, ktorého odpis tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.

(5.) Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neustanovené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka SR a platným právnym poriadkom SR.

(5.) Účastníci potvrdzujú, že s obsahom zmluvy sa riadne oboznámili, porozumeli jej textu v slovenskom jazyku, s ktorým súhlasia a zároveň svojimi podpismi, resp. podpismi prostredníctvom k tomu oprávnených osôb potvrdzujú, že táto zmluva je prejavom ich slobodnej vôle, nebola uzavretá v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

V Sobranciach dňa

V Sobranciach dňa

/pečiatka/

Ing. Ján Sklár v.r.
primátor Mesta Sobrance
za prenajímateľa

Miroslava Murgáčová v.r.
nájomca

Prílohy:

-ftk. geometrického plánu č. 34834001-29/2023 zo dňa 08.08.2023 vyhotoveného obchodnou spoločnosťou
GEODET – Ing. Miloš Jacko, PhD., Mieru 33, 073 01 Sobrance, IČO: 34 834 001 ako príloha č. 1
-internetová verzia LV č. 1060, k.ú. Sobrance ako príloha č. 2
-odpis uznesenia MsZ Sobrance č. 137 z.d. 24.08..2023 ako príloha č. 3