

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi týmito zmluvnými stranami (ďalej „Zmluva“ alebo „Nájomná zmluva“):

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Mikuláš KUČTA,

a

Nájomca:

Mesto Revúca

so sídlom Námestie slobody 13/17

050 01 Revúca

IČO: 328693

konajúce štatutárnym orgánom – Ing. Július Buchta, MBA

číslo účtu IBAN: SK51 0200 0000 0000 2662 0582

Preambula

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom vo vlastníckom podiele 1/1 k celku, nehnuteľností zapísaných na Liste vlastníctva č. 5755 k.ú. Revúca, obec Revúca, okres Revúca, nehnuteľností zapísané na Okresnom úrade Revúca, katastrálnom odbore, a to pozemok registra C-KN parc.č. 1710 o výmere 306 m² druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a pozemok registra C-KN parc.č. 1711/4 o výmere 53 m² druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie.

Článok I. PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ prenecháva na základe tejto Zmluvy a za podmienok uvedených v tejto Zmluve nájomcovi do užívania predmet nájmu podľa Článku I. tejto Zmluvy (ďalej pre účely tejto zmluvy len ako „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu a nájomca sa zaväzuje platiť za jeho užívanie nájomné.
3. Počas trvania nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou nemôže dať nájomca predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok II. ÚČEL NÁJMU

1. Účelom nájmu je racionálne užívanie prenajatej nehnuteľnosti s ohľadom na nehnuteľnosť na nej postavenú.
2. Na pozemku registra C-KN parc.č. 1710 je postavená stavba – Nebytová budova súp.č. 92 zapísaná na LV č. 2360 k.ú. Revúca, ktorá je vo vlastníctve nájomcu. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne v súvislosti s užívaním stavby.
3. Na pozemku registra C-KN parc.č. 1711/4 sa nachádza spevnená plocha, ktorá sa užíva ako prístup k budove súp.č. 92. (chodník). Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne ako peší prístup k budove súp.č. 92.
4. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho, bez výhrad, preberá do nájmu na dobu trvania nájomnej zmluvy.

Článok III. DOBA TRVANIA NÁJMU

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

Článok IV. NÁJOMNÉ A SPÔSOB PLATENIA

1. Na základe tejto Zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť nájomné vo výške 4 €/1m²/ročne (slovom štyri eurá za 1 m² ročne)
2. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej výške a spôsobe úhrady nájmu:
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na ročnom nájomnom vo výške 1436 € (výpočet 4 € x (306m²+53m²)=1436 €, slovom Jedentisícštyristotridsaťšesť eur).
4. Platba nájomného bude uhrádzaná v dvoch splátkach po 718 €, prvá k 30.06. toho ktorého kalendárneho roka a druhá k 31.12. toho ktorého kalendárneho roka vždy na ten ktorý kalendárny rok. Prvá platba nájomného na obdobie od 01.04.2025 do 30.06.2025 bude vo výške 359 €.
5. Nájomné bude nájomca platiť na účet prenajímateľa [REDACTED]
meno účtu : [REDACTED]
6. Nájomné sa považuje za zaplatené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa a to bez samostatne vystavovanej faktúry. Základom pre poskytnutie úhrady je táto zmluva.
7. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že dohodnutú výšku nájomného považujú zároveň za objektivizovanú všeobecnú trhovú hodnotu nájomného, ako najpravdepodobnejšiu hodnotu v prípade jej preskúmania znaleckým posudkom na zistenie všeobecnej hodnoty nájmu v prípade, ak by sa znalecký posudok dal vypracovať, v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď prenajímateľ aj nájomca predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že výška nájomného nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

8. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že prípadné iné zistenia / stanovenia / určenia všeobecnej hodnoty nájomného (napríklad znaleckým posudkom) nebudú považovať za dôvod na neplatnosť nájomnej zmluvy, nakoľko dohodnutá cena najvyššiu vyjadruje ich skutočnú jedinu a slobodnú vôľu uzatvoriť nájomnú zmluvu za dohodnuté nájomné bez ohľadu na výsledky prípadného znaleckého posudku.

Článok V. UKONČENIE NÁJMU

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže byť ukončený:
 - a. dohodou zmluvných strán,
 - b. odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane,
 - c. nesplnením povinnosti nájomcu podľa Článku VI. sub 1
 - d. výpoveďou zo strany prenajímateľa:
 - i. ak to vyžaduje záujem prenajímateľa
 - ii. v prípade, ak nájomca užíva prenajatý pozemok na iný, než dohodnutý účel,
 - iii. v prípade, ak nájomca mešká s platením nájomného viac ako 30 dní po uplynutí splatnosti tak, ako je v tejto zmluve dohodnuté,
 - iv. v prípade, ak nájomca bez súhlasu prenajímateľa uskutoční na predmete nájmu stavebné práce, ktoré nie sú v súlade s touto zmluvou,
 - v. v prípade, ak predmet nájmu dá nájomca do podnájmu alebo iného užívania tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa
 - e. výpoveďou zo strany nájomcu aj bez uvedenia dôvodu
2. Výpovedná doba v prípade skončenia nájomného vzťahu výpoveďou podľa písm. d) tohto článku je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. V prípade ukončenia nájomného vzťahu nájomca odovzdá predmet nájmu v stave zodpovedajúcom racionálnemu užívaniu predmetu nájmu, bez nároku na náhradu bežných nákladov investovaných do predmetu nájmu.
4. Nájomca je povinný odovzdať nehnuteľnosť formou písomného zápisu prenajímateľovi najneskôr v lehote do 60 dní od ukončenia nájomného vzťahu.

Článok VI. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca je povinný
 - a. zabezpečiť riadnu ochranu majetku, ktorý mu bol prenechaný do dočasného užívania.
 - b. nahlásiť prenajímateľovi všetky vady ktoré sa vyskytnú na predmete nájmu a umožniť prenajímateľovi výkon opráv za účelom odstránenia týchto vád, inak nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú v príčinnej súvislosti s nesplnením si tejto jeho povinnosti.
 - c. poistiť vlastný majetok nachádzajúci sa na predmete nájmu (Budova súp.č. 92) .

- d. platiť daň z nehnuteľnosti.
 - e. umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vstup na predmet nájmu za účelom kontroly jeho faktického stavu.
 - f. zabezpečovať úlohy požiarnej ochrany v plnom rozsahu v zmysle platnej legislatívy na úseku ochrany pred požiarmi.
 - g. zabezpečovať dodržiavanie ustanovení platnej legislatívy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
 - h. zabezpečiť letnú a zimnú údržbu pozemku registra C-KN parc.č. 1711/4 o výmere 53 m² druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, ktorý slúži ako chodník k budove súp.č. 92.
 - i. stavebné úpravy na predmete nájmu môže nájomca realizovať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca odsúhlasené stavebné úpravy vykoná na vlastné náklady bez nároku na ich úhradu pri ukončení nájmu a nemá právo žiadať ani protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak a to formou písomného Dodatku k tejto zmluve.
 - j. na predmete nájmu dodržiavať čistotu a poriadok, a dodržiavať ostatné Všeobecne záväzné právne predpisy Mesta Revúca. V prípade nesplnenia si tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi Zmluvnú pokutu vo výške 20 € za každé takéto zistenie porušenia tejto povinnosti.
- 2. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu tretej osobe.
 - 3. Nájomca nezodpovedá za škody na majetku prenajímateľa s výnimkou škody, ktorá vznikla v príčinnej s konaním alebo opomenutím konania prenajímateľom.
 - 4. Prenajímateľ je povinný
 - a. odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave zodpovedajúcom dohovorenému účelu jeho využitia, v tomto stave ho udržiavať,
 - b. uskutočniť právne opatrenia k ochrane nájomcu pre prípad, že by k predmetu nájmu uplatňovala akékoľvek majetkové práva iná osoba; v takomto prípade je nájomca povinný okamžite o takejto skutočnosti informovať prenajímateľa.

Článok VII. PRECHODNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1. Táto zmluva podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom Mesta Revúca. Nájomca sa zaväzuje pripraviť materiál nevyhnutne potrebný na prerokovanie tejto Zmluvy na rokovaní MsZ.
- 2. Zmluvné strany vyhlasujú, že v súvislosti so všetkými právnymi úkonmi, ktoré sú spojené s touto Zmluvou, alebo ktoré môžu vzniknúť s jej plnením, v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov, v znení neskorších predpisov, udeľujú súhlas so spracovaním a použitím svojich osobných údajov v rozsahu, ktorý je potrebný k jej vytvoreniu, platnosti, účinnosti a naplneniu obsahu tejto Zmluvy (najmä meno, priezvisko, rodné meno, dátum narodenia, rodné číslo, bydlisko).
- 3. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne platných záväzných právnych predpisov.

4. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom pozemku.
5. Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platné a účinné vtedy, ak:
 - a. sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto zmluvou oznámená,
 - b. bola zásielka odopretá zmluvnou stranou, dňom doručenia sa považuje deň odopretia zmluvnou stranou,
 - c. bol adresát nezastihnutý, dňom doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky zmluvnej strane.
 - d. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej schválenia výkonným výborom prenajímateľa.
6. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len na základe Dohody zmluvných strán formou písomného číslovaného Dodatku, podpísaného oprávnenými zástupcami zmluvných strán.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že porozumeli obsahu tejto zmluvy v celom rozsahu, neuzatvárajú zmluvu v tiesni, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak súhlasu túto zmluvu potvrdzujú svojimi podpismi.
8. Zmluvné strany vyhlasujú a potvrdzujú, že k právnym úkonom sú úplne spôsobilí, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, sú oprávnení nakladať s predmetom zmluvy, túto Zmluvu si riadne prečítali, Zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, obsahu porozumeli a súhlasia s ním a vyhlasujú a potvrdzujú, že svojimi prejavmi vôle sú viazaní, že právny úkon je urobený v predpísanej forme, ich prejavy vôle sú hodnoverné, dostatočne zrozumiteľné a určité, Zmluva nie je uzatvorená v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju slobodne a vážne podpisujú.

Prenajímateľ
Revúca, dňa

Nájomca
Revúca, dňa

.....
Mikuláš Kuchta

.....
Mesto Revúca
Primátor Ing. Július Buchta, MBA