

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

uzavretá podľa
ust. §269 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník

uzavretá medzi

1. Prenajímateľ: Obec Dúbravica

sídlo: **Dúbravica 29, 976 33 pošta Poniky**

zastúpená: **Ing. Jankou Slobodníkovou, starostkou obce**

IČO: **00313408**

DIČ: **2021115811**

Bankové spojenie: **Prima banka a.s., Banská Bystrica**

Číslo účtu: **1266634005/5600**

IBAN: **SK29 5600 0000 0012 6663 4005**

mail: obec@dubravica.sk

(ďalej aj len ako “**Prenajímateľ**“)

2. Nájomca : Iveta Veselovská

sídlo: **Skuteckého 2221/38, 974 01 Banská Bystrica**

IČO: **54374260**

Bankové spojenie: **Slovenská sporiteľňa , a. s. Banská Bystrica**

Číslo účtu: **5186620381/0900**

IBAN: **SK26 0900 0000 0051 8662 0381**

(ďalej aj len ako “**Nájomca**“)

(“**Prenajímateľ**“ a “**Nájomca**“ spolu ďalej aj len ako „**Zmluvné strany**“)

Článok I

Všeobecné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa na základe tejto Zmluvy o nájme pozemku (ďalej aj len ako „**Zmluva**“) dohodli na podmienkach prenechania pozemku do užívania Nájomcu. Prenajíateľ je v danom prípade výlučným vlastníkom predmetu nájmu špecifikovaného v čl. II tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ich záväzkový vzťah založený touto Zmluvou, ktorý nespadá pod vzťahy uvedené v §261 Obchodného zákonníka, sa spravuje zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.

Článok II

Predmet nájmu

1. Predmetom tejto Zmluvy je pozemok:
 - a) vedený na LV: č. 163, Parcela registra C par. č.: 142, o výmere 138 m², druh pozemku: záhrada, v k.ú.: Dúbravica, obec: Dúbravica, Okresný úrad Banská Bystrica, odbor katastra.

(Nehnuteľnosť 1 ďalej aj len ako „**Nehnuteľnosť**“).

Článok III

Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ na základe tejto Zmluvy prenecháva Nájomcovi predmet nájmu tak, ako je označený v čl. II tejto Zmluvy do nájmu a zaväzuje sa plniť všetky povinnosti stanovené touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi SR, a to za podmienok ďalej uvedených v tejto Zmluve.
2. Nájomca sa na základe tejto Zmluvy zaväzuje platiť Prenajíateľovi dohodnutú cenu nájmu vo výške a za podmienok uvedených v tejto Zmluve a plniť všetky povinnosti stanovené touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi SR.

Článok IV

Účel nájmu

1. Nájomca je povinný využívať predmet nájmu výlučne pre potreby letného sedenia pred prevádzkou pohostinstva pre občanov a návštevníkov obce.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu na dohodnutý účel riadnym spôsobom.

Článok V

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie na dohodnutý účel nájmu. Prevzatie predmetu nájmu, vrátane jeho stavu a iných skutočností, ak na ich zaznamenanie bude jedna zo Zmluvných strán trvať, bude zaznamenané v zápisnici, ktorú podpíšu obe Zmluvné strany. V prípade, ak bude niektorú zo Zmluvných strán zastupovať splnomocnený zástupca, bude písomná plná moc tvoriť prílohu uvedenej zápisnice.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi užívať predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu po celú dobu jeho trvania.
3. Prenajímateľ alebo ním splnomocnená osoba je oprávnená, v sprievode Nájomcu alebo ním splnomocnenej osoby, vstupovať na/do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu stanovených v tejto Zmluve alebo v platných právnych predpisoch SR. O vykonaní kontroly musí byť nájomca vopred upovedomený, minimálne však dva pracovné dni pred plánovaným dňom kontroly. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je vo výnimočných prípadoch oprávnená vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho upovedomenia Nájomcu, a to najmä v prípade, ak to vyžaduje náhle vzniknutý havarijný stav alebo iná skutočnosť, v dôsledku ktorej bezprostredne hrozí Prenajímateľovi, Nájomcovi alebo tretej osobe vznik škody. O takomto vstupe do predmetu nájmu musí byť nájomca upovedomený ihneď ako to bude možné.
4. Poistenie vecí, ktoré do/na predmetu nájmu vniesol Nájomca alebo osoby, ktoré sa tam zdržujú s jeho súhlasom, si zabezpečuje Nájomca.
5. Počas trvania nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou je Prenajímateľ povinný v prípade prevodu vlastníckeho práva k predmetu nájmu špecifikovaného v čl. II tejto Zmluvy písomne o tomto informovať Nájomcu minimálne jeden mesiac pred podpisom zmluvy, ktorým sa prevádza vlastnícke právo k predmetu nájmu špecifikovaného v čl. II. tejto Zmluvy.

Článok VI

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi SR a správať sa tak, aby v/na predmete nájmu nevznikla škoda.
2. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej/tretích osôb len s písomným súhlasom Prenajímateľa.

3. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v/na predmete nájmu sám, alebo tí, ktorí sa v predmete nájmu zdržiavajú s jeho súhlasom. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu závady a poškodenia odstrániť sám, resp. zabezpečiť ich odstránenie tretími osobami a požadovať od Nájomcu náhradu vynaložených nákladov v plnej výške.
4. Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe vstup do/na predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu stanovených v tejto Zmluve alebo v platných právnych predpisoch SR.
5. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté v/na predmete nájmu, ktoré vznikli zavineným konaním alebo opomenutím Nájomcu, jeho zamestnancov a osôb, ktoré sa s vedomím Nájomcu v predmete nájmu zdržujú a je povinný nahradiť Prenajímateľovi takto spôsobenú škodu.
6. Nájomca sa zaväzuje upovedomiť Prenajímateľa o všetkých zmenách, ktoré boli o ňom zapísané v príslušnom registri, v ktorom je Nájomca evidovaný, a to najneskôr do 30 dní odo dňa povolenia zápisu týchto zmien.

Článok VII

Stavebné a iné úpravy

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie.
2. Po skončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať predmet nájmu Prenajímateľovi, alebo osobe ním určenej v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
3. Stavebné úpravy v/na predmete nájmu je Nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu Prenajímateľa.

Článok VIII

Bezpečnostné opatrenia

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňými predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby bola zabezpečená ochrana predmetu nájmu a tiež životy a zdravie osôb zdržujúcich sa v/na predmete nájmu alebo v jeho blízkosti.

Článok IX

Výška nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej výške nájmu za predmet nájmu špecifikovaného čl. II. tejto Zmluvy. Výška nájmu predstavuje celkovú sumu 138,00-eur (slovom: Jedenstotridsaťosem eur) na obdobie stanovené v čl. XI tejto Zmluvy.
2. Nájomné je splatné do 30.4. príslušného roku bez doručenia faktúry alebo vyúčtovania prenajímateľa. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa alebo deň prevzatia hotovosti do pokladne prenajímateľa. Nájomca uhradí za obdobie od 01.04.2022 do 31.12. 2022 sumu vo výške 103,50 € /slovom jedenstotri eur 50/100 / do 30.09.2022
3. Na každý nasledujúci rok trvania nájomného pomeru bude výška nájomného prehodnotená v nadväznosti na zmene legislatívy v oblasti daní a miestnych poplatkov. Na zmeny cien do plus-mínus 5% sa nebude prihliadať: Prehodnotenie bude vykonané vždy k 31.12. kalendárneho roka.
4. V prípade, že nedôjde k dohode o určení nájomného na budúci kalendárny rok, má sa za to, že došlo k dohode o rozviazaní nájomného pomeru založeného touto zmluvou, a to ku dňu 31.1. kalendárneho roka, na ktorý nebolo nájomné dohodnuté (prehodnotené).

Článok X

Platobné podmienky

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi výšku nájmu mesačne. Nájom bude vo výške podľa čl. IX bod. 1 tejto Zmluvy uhradený na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
2. Všetky platby Nájomca platí na základe splátkového kalendára, ktorý mu prenajímateľ vystaví osobitne dodatkom k Zmluve vždy na každý nasledujúci kalendárny rok.

Článok XI

Trvanie nájmu a jeho skončenie

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní, a to na 5 rokov, odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
2. Platnosť tejto Zmluvy sa okrem prípadov upravených zákonom a touto Zmluvou končí :
 - a. Písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b. Písomným odstúpením Prenajímateľa ak:

- i. Nájomca záväzným spôsobom porušuje ustanovenia tejto Zmluvy, kedy zmluva zaniká ex nunc resp. odo dňa doručenia odstúpenia od Zmluvy.
 - ii. Nájomca neuhradí nájomné vo výške nájomného za tri mesiace, kedy zmluva zaniká ex nunc resp. odo dňa doručenia odstúpenia od Zmluvy.
 - iii. Nájomca užíva predmet nájmu alebo jeho časť v rozpore s účelom vymedzeným v tejto Zmluve, kedy zmluva zaniká ex nunc resp. odo dňa doručenia odstúpenia od Zmluvy.
- c. Písomným odstúpením Nájomcu ak:
 - i. Predmet nájmu sa stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie bez porušenia povinnosti Nájomcu, kedy zmluva zaniká ex nunc resp. odo dňa doručenia odstúpenia od Zmluvy.
 - ii. Dôjde k zmene vlastníckeho práva k predmetu nájmu špecifikovanom v čl. II tejto Zmluvy, kedy zmluva zaniká ex nunc resp. odo dňa doručenia odstúpenia od Zmluvy.
- d. Písomnou výpoveďou Nájomcu:
 - i. Bez uvedenia dôvodu s trojmesačnou výpovednou dobou, ktorá začne plynúť odo dňa prvého mesiace nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola Prenajímateľovi doručená výpoveď.
- e. Písomnou výpoveďou Prenajímateľa:
 - i. Bez uvedenia dôvodu s trojmesačnou výpovednou dobou, ktorá začne plynúť odo dňa prvého mesiace nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola Prenajímateľovi doručená výpoveď.

Článok XII

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Právne pomery touto Zmluvou neupravené na spravujú ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení a z. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a iných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
2. Ak by niektoré ustanovenie Zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, alebo sčasti neplatným, nie sú tým dotknuté ostatné ustanovenia Zmluvy, vrátane vymáhateľnosti záväzkov Zmluvných strán. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým ustanovením formou dodatku k Zmluve, ktorého obsah bude v najvyššej možnej miere zodpovedať obsahu pôvodného ustanovenia a zároveň bude zodpovedať účelu Zmluvy, ktorý Zmluvné strane sledovali v čase jej uzavretia
3. Písomnosti, ktoré sa podľa tejto Zmluvy nedoručujú písomne, sa doručujú elektronicky prostredníctvom e-mailovej komunikácie na e-mailové adresy uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. Písomnosti, ktoré sa majú doručovať písomne ak nie je v tejto Zmluve určené inak

sa doručujú do vlastných rúk. Na doručovanie písomnosti do vlastných rúk sa primerane použijú ustanovenia z. č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v platnom znení.

4. Zmluvné strany sú povinné zmenu adresy na doručovanie písomných písomnosti bezodkladne písomne oznámiť/doručiť druhej Zmluvnej strane. Ak si túto povinnosť nesplnia považuje sa posledná známa adresa za adresu spôsobilú na doručovanie písomnosti.
5. Zmluvné strany sú povinné zmenu e-mailových adries bezodkladne oznámiť druhej Zmluvnej strane. Ak si túto povinnosť nesplnia, je dňom odoslania písomnosti i na neaktuálnu e-mailovú adresu dňom riadneho doručenia.
6. Zmeny a dodatky k Zmluve musia mať písomnú formu a musia byť očíslované.
7. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.
8. Zmluva je platná podpisom zmluvných strán a účinná dňom 01.04.2022 v súlade s ust. z. č. 211/2000 Z. z. Zákon o slobode informácií v znení neskorších predpisov.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva bola uzavretá vážne, zrozumiteľne a určite, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, pred podpisom si ju prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju podpísali.

V Dúbravici dňa 28.03.2022

Ing. Janka Slobodníková
starostka obce
(Prenajímateľ)

Iveta Veselovská
(Nájomca)