

Zmluva o nájme nehnuteľnosti

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len „Zmluva“) medzi:

Zmluvné strany:

Prenajíateľ :

Obchodné meno: Obec Dubová
Sídlo: Obecný úrad, Hlavná 39, 900 90 Dubová
IČO: 304735
Štatutárny orgán: starosta obce Ľudovít Ružička
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka
Číslo účtu v tvare IBAN: 6620112/0200

(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: Zuzana Lisá rod. #####
Trvalý pobyt: Dubová 351, 900 90 Dubová
Dátum narodenia: #####

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej spolu len „Zmluvné strany“)

I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, zapísaných na LV č. 917, vedených Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom, pre okres Pezinok, obec: Dubová, katastrálne územie: Dubová, a to parcela registra „C“ č.:
 - 2232/4, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría, o výmere 269 m² /ďalej len „Parcela pod chatou 1“/
 - 2232/5, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría, o výmere 269 m² /ďalej len „Parcela pod chatou 2“/
/ďalej spolu len „Parcely pod chatami“/
 - 2232/1, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría, o výmere 11544 m² /ďalej len „Parcela“/,
 - 2232/2, druh pozemku: Ostatné plochy, o výmere 1650 m² /ďalej len „Parcela1“/.
2. Nájomca je spoluvlastníkom nasledovných nehnuteľností, a to o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1, pričom predmetné nehnuteľnosti sú súčasťou doposiaľ nevyporiadaného bezpodielového spoluvlastníctva manželov s druhým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností, ktorým je Jiří Lisý o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1, a to:
 - stavba, súpisné číslo 351, druh stavby: Budova pre šport a rekreačné účely, popis stavby: rekreačné zariadenie, zapísanej na LV č. 1123, nachádzajúcej sa na parcele registra „C“ č. 2232/4, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría, o výmere 269 m² vo vlastníctve Prenajíateľa, vedenej Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom pre okres Pezinok, obec: Dubová, katastrálne územie: Dubová, postavenej na Parcele pod chatou 1 /ďalej len „Chata 1“/,

- stavba, súpisné číslo 395, druh stavby: Budova pre šport a rekreačné účely, popis stavby: rekreačné zariadenie, zapísanej na LV č. 884, nachádzajúcej sa na parcele registra „C“ č. 2232/5, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvorcia, o výmere 269 m² vo vlastníctve Prenajímateľa, vedenej Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom, pre okres Pezinok, obec: Dubová, katastrálne územie: Dubová, postavenej na Parcele pod chatou 2 /ďalej len „Chata 2“/.
3. Nájomca na základe tejto Zmluvy vyhlasuje, že Chatu 1 a Chatu 2 špecifikované v ods. 2 tohto článku Zmluvy užíva sám, bez účasti druhého spoluvlastníka Chaty 1 a Chaty 2.
 4. Zmluvné strany berú na vedomie, že prístupová cesta k Chate 1 a k Chate 2 vedie cez Parcelu aj Parcelu 1.

II. Predmet a účel Zmluvy

1. Na základe tejto Zmluvy a za podmienok v nej uvedených Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi na dočasné užívanie Parcely pod chatami a časť Parcely a Parcely1 podľa nákresu, ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto Zmluve /ďalej len „**Predmet nájmu**“/ a Nájomca sa mu za to zaväzuje zaplatiť dohodnuté nájomné, a to všetko za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.
2. Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu na užívanie Nájomcovi za nasledovným účelom:
 - účel nájmu Parcely pod chatou 1 je umiestnenie a užívanie stavby - Chaty 1,
 - účel nájmu Parcely pod chatou 2 je umiestnenie a užívanie stavby - Chaty 2,
 - účel nájmu časti Parcely a časti Parcely1 v zmysle náčrtu, ktorý tvorí prílohu č. 1 Zmluvy je zabezpečenie prístupu k Chate 1 a Chate 2 .
3. Zmluvné strany sa dohodli a Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 90 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy oplatiť Predmet nájmu v zmysle tohto článku Zmluvy na svoje náklady a nebezpečenstvo.

III. Trvanie Zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluvu je možné ukončiť:
 - a/ na základe vzájomnej dohody Zmluvných strán;
 - b/ výpoveďou zo strany Prenajímateľa z akéhokoľvek dôvodu alebo bez uvedenia dôvodu;
 - c/ výpoveďou zo strany Nájomcu z akéhokoľvek dôvodu alebo bez uvedenia dôvodu;
 - d/ odstúpením od Zmluvy Prenajímateľom a Nájomcom zo zákonných alebo v tejto Zmluve uvedených dôvodov.
3. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. V prípade, že Nájomca prenechá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa Predmet nájmu tretej osobe na užívanie, vykoná stavebné úpravy a iné obdobné práce na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je Prenajímateľ oprávnený jednostranne odstúpiť od tejto Zmluvy,

pričom platnosť a účinnosť tejto Zmluvy sa skončí dňom doručenia odstúpenia Nájomcovi.

5. Každá zo Zmluvných strán má právo od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade, ak druhá zmluvná strana podstatným spôsobom poruší svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, a to na základe písomného oznámenia po poskytnutí primeranej lehoty na nápravu druhou zmluvnou stranou.
6. Prenajímateľ podstatným spôsobom poruší Zmluvu v prípade, ak urobí na pozemku úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie a účel, na ktorý je Predmet nájmu prenajatý.
7. Nájomca podstatným spôsobom poruší Zmluvu v prípade, ak:
 - a) podstatne zmenil druh pozemkov, na ktorých sa nachádza Predmet nájmu bez súhlasu Prenajímateľa;
 - b) neoprávnené užíva pozemky (najmä, nie však výlučne neprenajaté časti Parcely a Parcely1) v okolí Predmetu nájmu, ktoré netvorí Predmet nájmu;
 - c) napriek výzve nezaplatil splatné nájomné do 3 mesiacov odo dňa splatnosti príslušnej splátky nájomného.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa písomná výpoveď alebo iný dokument /ďalej len „Zásielka“/ nedá Nájomcovi doručiť z dôvodu, že tento si ich neprevzal, hoci sa v mieste doručenia zdržuje alebo v prípade, ak Nájomca odoprel Zásielku prijať, považuje sa výpoveď za riadne doručenú v tretí deň uloženia zásielky na pošte, resp. v deň odopretia prevzatia Zásielky.

IV.

Nájomné a spôsob platenia nájomného

1. Výška nájomného za užívanie Predmetu nájmu bola stanovená v súlade s uznesením obecného zastupiteľstva obce Dubová č. 32/2007 zo dňa 20.09.2007 vo výške 0,17 €/m² ročne (slovom: sedemnást' centov za meter štvorcový ročne), čo predstavuje sumu vo výške 84 EUR (slovom osemdesiat štyri eur) ročne a v súlade s uznesením č. 8/2014 zo dňa 29.4.2014 vo výške 50€/ha ročne za zvyšnú časť pozemku využívanú na poľnohospodárske účely (pestovanie zeleniny, ovocia a chov zvierat), čo predstavuje sumu 30 EUR (slovom tridsaťeur) ročne, vyrátaných ako násobok prenajímanej plochy 6000 m² – určenej kvalifikovaným odhadom za pomoci nástroja GIS katastra nehnuteľností.
2. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť dohodnuté nájomné podľa ods. 1 tohto článku Zmluvy ročne vopred v celkovej výške 114 €, a to bezhotovostným prevodom v prospech bankového účtu Prenajímateľa, vždy najneskôr do 15. decembra kalendárneho roka, predchádzajúceho kalendárnemu roku, za ktorý sa platí nájomné. Nájomné sa považuje za zaplatené dňom pripísania sumy nájomného podľa tohto ods. tohto článku Zmluvy na bankový účet Prenajímateľa. Nájomné za rok 2018 je splatné do 30.6.2018.
3. Nájomné je splatné na základe faktúry Prenajímateľa so splatnosťou 8 dní odo dňa jej vystavenia.
4. Pre prípad nezaplatenia dohodnutého nájomného riadne a včas má Prenajímateľ nárok na úroky z omeškania vypočítané v súlade s ustanovením § 517 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.

5. Zmluvné strany sa v dôsledku neoprávneného užívania pozemkov tvoriacich Predmet nájmu podľa tejto Zmluvy Nájomcom bez právneho titulu, a to v období od ukončenia Zmluvy o nájme pozemku zo dňa 05.11.2007 (ďalej len "Nájomná zmluva") do dňa uzatvorenia tejto Zmluvy s prihliadnutím na existujúce premlčané nároky Prenajímateľa, dohodli na nasledovnom vyporiadaní:

Nájomca sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi sumu vo výške 342,-€ (slovom: tristo štyridsať dva eur) zodpovedajúcu sume nájomného za nasledovné obdobia:

- rok 2015, vo výške: 114,- €,
- rok 2016, vo výške: 114,- €,
- rok 2017, vo výške: 114,- €,

najneskôr do 31.12.2018 v pravidelných mesačných splátkach vo výške 42,75 €/ mesiac vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy alebo v hotovosti k rukám Prenajímateľa - do pokladne Obecného úradu Dubová a to až do zaplatenia celého dlhu. Nezaplatením ktorejkoľvek splátky riadne a včas sa stáva splatným celý dlh.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že zaplatením sumy podľa ods. 5 tohto článku Zmluvy sú medzi nimi vysporiadané ich finančné a iné nároky, akékoľvek nároky na zmluvnú pokutu alebo náhradu škody a/alebo úroky z omeškania, práva a povinnosti (záväzky), týkajúce sa predmetu urovnania.

V.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom Predmetu nájmu a preberá ho v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie podľa tejto Zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať výlučne na účel dohodnutý v súlade s článkom II. odsek 2 Zmluvy.
3. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu takým spôsobom, aby na ňom nevznikla škoda ani opotrebenie presahujúce bežný rozsah.
4. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy požiarnej ochrany a ochrany životného prostredia. Nájomca zodpovedá za ochranu pred požiarom na Predmete nájmu v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v platnom znení.
5. Nájomca je povinný udržiavať Predmet nájmu v riadne užívateľnom stave a zaväzuje sa zdržať akejkolvek činnosti, ktorá by viedla ku vzniku škody na Predmete nájmu. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečovať údržbu (a to najmä, nie však výlučne pravidelnú údržbu, zimnú údržbu, odstraňovanie náletových drevín) Predmetu nájmu.
6. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnená kedykoľvek za prítomnosti zástupcu Nájomcu vstúpiť na Predmet nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto Zmluvy. Vo výnimočných prípadoch (napr. havária, požiar atď.) je oprávnený zástupca Prenajímateľa vstúpiť na Predmet nájmu i bez prítomnosti zástupcu Nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať Nájomcu.

5. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jej časť do podnájmu inej osobe.
6. Akékoľvek stavebné alebo terénne úpravy na Predmete nájmu môže Nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že prenechanie Predmetu nájmu Nájomcom tretej osobe bez prechádzajúceho súhlasu Prenajímateľa, ako aj vykonanie stavebných alebo terénnych úprav bez súhlasu Prenajímateľa je dôvodom na odstúpenie od tejto Zmluvy zo strany Prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný informovať bezodkladne Prenajímateľa o dôležitých zmenách identifikačných údajov Nájomcu, ako aj o vyhlásení konkurzu na majetok Nájomcu, výkon exekúcie na majetok Nájomcu a pod..
9. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škodu spôsobenú na Predmete nájmu počas trvania Zmluvy ním alebo osobami, ktorým umožnil prístup v Predmete nájmu.
10. Nájomca sa zaväzuje v stanovenej lehote vykonať na vlastné náklady a nebezpečenstvo vypratanie všetkých hnutelných vecí vo vlastníctve Nájomcu nachádzajúcich sa na nehnuteľnostiach, ktoré netvoria Predmet nájmu podľa tejto Zmluvy a tieto upraviť do stavu, ktorý je pre Prenajímateľa akceptovateľný a ktorý zodpovedá bežnému štandardu upravených a obývaných nehnuteľností v Obci Dubová, a to najmä, nie však výlučne likvidáciu navážky betónov nachádzajúcich sa na Parcele, ktoré sú umiestnené v okolí trafostanice, odstránenie a vypratanie všetkých porastov na nehnuteľnostiach, ktoré netvoria Predmet nájmu v zmysle tejto Zmluvy, a to najneskôr do 30.8.2018 . V opačnom prípade je Prenajímateľ oprávnený odstrániť ich samostatne, na náklady Nájomcu.
11. Nájomca sa zároveň zaväzuje umiestniť všetky zvieratá vo svojom vlastníctve v Predmete nájmu oplotenom v zmysle článku II. ods. 3 tejto Zmluvy, ako aj zamedziť voľnému pohybu psov Nájomcu na nehnuteľnostiach, ktoré netvoria Predmet nájmu podľa tejto Zmluvy.
12. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa Zmluvné strany dohodli a Nájomca súhlasí s tou skutočnosťou, že Predmet nájmu tvorený časťou Parcely a Parcely1 prenajatou na základe tejto Zmluvy za účelom zabezpečenia prístupu k Chate 1 a Chate 2 je oprávnený užívať Prenajímateľ a rovnako aj každá tretia osoba so súhlasom Prenajímateľa za účelom prístupu k Parcele a Parcele1, ako aj k ďalším nehnuteľnostiam vo vlastníctve Prenajímateľa.

VI. Súčinnosť Zmluvných strán

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť a pomoc pri plnení záväzkov z tejto Zmluvy vyplývajúcich s cieľom naplnenia účelu tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že budú zachovávať mlčanlivosť o všetkých informáciách, ktoré si navzájom poskytnú v súvislosti s touto Zmluvou, a to aj v prípade, ak nebudú oprávnenou zmluvnou stranou označené ako dôverné a nevyužijú ich v rozpore s ich účelom pre seba alebo iného.

VII. Vyhlásenia Zmluvných strán

1. Prenajíateľ vyhlasuje a zodpovedá, že práva a povinnosti mu stanovené touto Zmluvou nie sú v rozpore so žiadnym záväzkom, ktorým je Prenajíateľ viazaný, či už zmluvným, vyplývajúcim zo zákona alebo iným, že na Predmete nájmu neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená, záložné práva ani iné právne povinnosti, a že Zmluva je náležite uzavretá.
2. Prenajíateľ vyhlasuje, že si nie je vedomý žiadnych skrytých väd na Predmete nájmu a Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený so stavom Predmetu nájmu a je s ním uzrozmeneý.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa zdržia akéhokolvek konania, ktoré by znemožnilo alebo sťažilo naplnenie predmetu tejto Zmluvy, ako aj že budú riadne a včas plniť všetky povinnosti uložené im touto Zmluvou.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že prijímajú na seba všetky práva a povinnosti pre ne vyplývajúce z ustanovení tejto Zmluvy a zaväzujú sa ich riadne a včas plniť tak, aby bol naplnený účel tejto Zmluvy.

Článok VIII. Doručovanie

1. Výzva, oznámenie alebo akýkoľvek iný právny úkon /ďalej len „Výzva“/ jednej Zmluvnej strany /ďalej len „Odosielateľ“/ sa považuje za doručenie druhej Zmluvnej strane /ďalej len „Adresát“/, ak bola uskutočnená osobne alebo doporučenou zásielkou na adresu Adresáta uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. na adresu, ktorú Adresát naposledy písomne oznámil Odosielateľovi. Výzva sa považuje za doručenie dňom, v ktorom Adresát zásielku prevzal alebo odmietol prevziať, alebo dňom, v ktorý sa zásielka zaslaná na adresu Adresáta po márnom uplynutí úložnej lehoty vrátila späť Odosielateľovi, a to aj v prípade, ak bude na vrátenej zásielke uvedený údaj „adresát neznámy“. Ak bola Výzva zasielaná e-mailom alebo doručovaná osobne v pracovný deň v čase do 16.00 hod., považuje sa za doručenie v momente úspešného prenosu, resp. doručenia, ak sa tieto udiali v čase do 16.00 hod. pracovného dňa, inak v nasledujúci pracovný deň.
2. Zmluvné strany sú povinné vzájomne si písomne oznamovať zmenu kontaktných údajov, v opačnom prípade Zmluvná strana, ktorej nebola oznámená zmena kontaktných údajov včas druhou Zmluvnou stranou nezodpovedá za porušenie svojich zmluvných povinností ani za škodu spôsobenú druhej Zmluvnej strane. Ktorákoľvek zo Zmluvných strán je oprávnená kedykoľvek jednostranne zmeniť kontaktné údaje, a to bez nutnosti uzavrieť k tejto zmluve dodatok. Zmena kontaktných údajov je účinná nasledujúci deň odo dňa doručenia oznámenia druhej Zmluvnej strane.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva môže byť zmenená len formou písomných dodatkov po ich predchádzajúcom odsúhlasení obidvoma Zmluvnými stranami.
2. Ak sa ktorékoľvek z ustanovení tejto Zmluvy stane neplatným alebo nevykonateľným, táto neplatnosť alebo nevykonateľnosť nespôsobí neplatnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy s výnimkou, ak by tieto ustanovenia nemohli byť oddelené od ostatného obsahu Zmluvy pre povahu Zmluvy, jej obsah alebo okolnosti, za ktorých bola Zmluva uzavretá.

3. Táto Zmluva je vyhotovená v 2 (dvoch) rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých každý je považovaný za originál, t.j. rovnakej právnej sily a každá zo Zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení
4. Táto Zmluva predstavuje komplexnú dohodu medzi Zmluvnými stranami a nahrádza všetky predchádzajúce vyhlásenia, zmluvy a porozumenia, či už ústne alebo písomné.
5. Táto Zmluva sa riadi slovenským právnym poriadkom. Na práva a povinnosti explicitne neupravené touto Zmluvou sa vzťahujú príslušné ustanovenia platných právnych predpisov Slovenskej republiky. Práva a povinnosti uložené touto Zmluvou, ako i pojmy ňou používané sa budú vykladať a aplikovať v súlade s príslušnými ustanoveniami platných právnych predpisov, ako aj obchodných zvyklostí a praxe.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu dôkladne prečítali, jej obsahu, právam a povinnostiam z nej pre nich vyplývajúcich úplne porozumeli a zavazujú sa ich v celom rozsahu bezvýhradne plniť, ich vôľa je slobodná a vážna, ako aj prostá akéhokoľvek omylu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
7. Zmluva nadobúda platnosť podpisom Zmluvných strán, účinnosť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola Zmluva zverejnená na webovom sídle Prenajímateľa.

V Dubovej, dňa 2.5.2018

podpísané v.r.

podpísané v.r.

Prenajímateľ
Obec Dubová
Ľudovít Ružička - starosta

Nájomca
Zuzana Lisá