

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU č. 11/ZÁHR/DVOR/2023

podľa § 663 a nasl. a Občianskeho zákonníka

(ďalej len „Zmluva“)

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov: Mesto Tlmače
sídlo: Námestie odborárov č. 10, 935 21
V zastúpení: Miroslav Kupči, primátor
IČO: 00307581
DIČ: 2021022949
bankové spojenie:
variabilný symbol: 11 2023 2033
IBAN:

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:	Hang Tran Minh
Trvalé bydlisko:	
Dátum narodenia:	
Mail:	
Telefón/ mobil:	

(ďalej len „nájomca“)

(„prenajímateľ“ a nájomca“ ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“ a jednotlivو ako „zmluvná strana“)

PREAMBULA

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu podľa § 663 a nasl., Občianskeho zákonníka a v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.

Článok 1

Predmet a účel nájmu

- Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – pozemku registra CKN, parcelné č. 5990/2 s výmerou 11900 m², druh pozemku: ostatná plocha, katastrálne územie Tlmače, obec Tlmače, okres Levice evidovaný na LV č. 1, v podiele: 1/1.
- Prenajímateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve časť pozemku registra CKN, parcelné č. 5990/2, druh pozemku: ostatná plocha, katastrálne územie Tlmače, obec Tlmače, okres Levice evidovaný na LV č. 1, s výmerou 56 m², ako je to zakreslené v kópii z katastrálnej mapy (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „pozemok“). Situačný nákras je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 1.

3. Účelom nájmu predmetu nájmu je založenie a prevádzkovanie záhrady na rekreačný účel.
4. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Pre prípad porušenia tohto záväzku zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v súlade s ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka vo výške 10,00 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku, ktorú má prenajímateľ právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
5. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy faktický stav predmetu nájmu, ako aj právny stav predmetu nájmu podľa aktuálneho výpisu z listu vlastníctva. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpísania tejto Zmluvy je predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ho do nájmu preberá.
6. Nájomca vyhlasuje, že ak ku dňu podpísania tejto Zmluvy nie je predmet nájmu alebo jeho časť v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie aj napriek tomu ho v takomto stave do nájmu preberá a na vlastné náklady ho prispôsobí na dohodnuté užívanie a nebude si nárokovat' úľavy z nájomného ani iné nepenažné úľavy. Odpad vzniknutý z úpravy uloží na to určené miesto (zberný dvor SMT p.o, Mlynský 7, Tlmače) o čom sa preukáže potvrdením (vážnym lístkom, fotografiou).

Článok 2

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú **10 rokov** a začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy podľa článku 6 odsek 2 tejto zmluvy.
2. Nájom sa skončí:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý (doba určitá)
 - b) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) ak prenajímateľ počas nájmu rozhodne o predaji pozemku - záhrady formou obchodnej verejnej súťaže a nájomca neprejaví o kúpu záujem, nájomný pomer k prenajatému pozemku skončí dňom vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže,
 - d) výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom pozemku:
 - a) ak nájomca nezaplatil prenajímateľovi dohodnuté nájomné v stanovenej výške a lehote a je v omeškaní o viac ako jeden mesiac,
 - b) ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) ak nájomca užíva predmet nájmu alebo jeho časť na iný účel alebo iným spôsobom ako je uvedené v čl. I. bod 3) tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) v prípade zmeny vlastníctva k prenajatému pozemku z dôvodu priznania vlastníctva inej oprávnenej osobe (napr. reštitučné konanie),
 - e) ak sa nájomca o predmet nájmu nestará aj napriek písomnej výzve,
 - f) v prípade, ak dôjde z iných vážnych dôvodov (komplexnosť využitia územia, resp. verejný záujem, ktorý deklaruje mesto) ku zmene využitia pozemku
 - g) Výpovedná lehota je trojmesačná a výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. V prípade opakovaného porušenia pravidiel občianskeho spolunažívania nadmerným rušením nočného kľudu po 22:00 hod. bude nájomcovi ukončený zo strany prenajímateľa nájomný vzťah. Účinky skončenia nájomného vzťahu nastanú dňom doručenia výpovede z nájmu nájomcovi.

5. Po uplynutí dohodnutej doby nájmu, samotné užívanie nemá účinky predĺženia nájomného vzťahu. Nájom možno opakovane obnoviť na základe písomnej žiadosti doručenej na mestský úrad.
6. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť pozemok v stave zodpovedajúcom dobe, v ktorej začal s jeho užívaním a pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak, odstrániť na vlastné náklady porasty a stavby, ktoré vybudoval na pozemku a taktiež je povinný odstrániť všetky hnuťelné veci, ktoré do záhrady počas nájmu priniesol.
7. Za nesplnenie povinnosti uvedenej v bode 6) tohto článku, si zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur, za každý aj začatý deň, nasledujúci po dni, v ktorom sa má predmet nájmu uviesť do stavu podľa bodu 6) tohto článku, ktorú má prenajímateľ právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
8. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbaňuje povinnosti uhradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať predmet nájmu a povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.

Článok 3

Úhrada za nájom

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené podľa VZN č. 03/2020 o nájme pozemkov vo vlastníctve mesta Tlmače v platnom znení a to vo výške 0,10 Eur/m² a rok.
2. Ročné nájomné vo výške **5,60** Eur (slovom päť eur a šesťdesiat centov) sa nájomca zaväzuje uhrádzať počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy v jednej ročnej splátke, vždy do 15 dňa prvého mesiaca nasledujúceho po podpise Zmluvy (tj. do 01.01.2023) na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy s variabilným symbolom uvedeným v záhlaví Zmluvy.
3. Nájomné podľa ods. 2 tohto článku sa vypočíta tak, že nájomné na 1 m² sa vynásobí počtom m² záhradky.
4. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám, prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
5. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné, pomernú časť nájomného riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania omeškania. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
7. Prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01.04. (od 2. štvrtroka príslušného kalendárneho roka) 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 platiť za obdobie od 01.04. v termínoch splatnosti nájomného dohodnutých v zmluve. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného za 2. štvrtrok, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.

Článok 4

Práva a povinnosti nájomcu, sankcie

1. Nájomca je povinný pozemok – záhradu riadne obrábať.
2. Ovocné stromy môže sadiť iba tak, aby nepresahovali na susednú záhradu a aby ich nadmieru nezatieňovali.
3. Drobné domáce zvieratá je nájomca oprávnený na prenajatom pozemku držať iba po nahlásení ich počtu, druhu prenajímateľovi (Referát Životného prostredia) a pri dodržiavaní predpisov veterinárnej služby, ako aj dodržiavania bezpečnostných opatrení proti príp. napadnutiu okoloídúcich chodcov.
4. Psy je nájomca oprávnený na prenajatom pozemku držať iba počas jeho pobytu v záhrade pri dodržiavaní predpisov veterinárnej služby, ako aj dodržiavania bezpečnostných opatrení proti príp. napadnutiu okoloídúcich chodcov.
5. Investície stavebného charakteru je nájomca oprávnený vykonať len na základe rozhodnutia vydaného stavebným úradom po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
6. Porasty a investície stavebného charakteru (chata, plot, studňa, vodovod a pod.) vybudované nájomcom počas doby užívania sú vo vlastníctve nájomcu, tieto môže previesť do vlastníctva inej osoby len so súhlasom prenajímateľa.
7. Nájomca nesmie na prenajatom pozemku vykonávať podnikateľskú činnosť.
8. V prípade zriadenia vodovodnej prípojky na základe priamej dodávateľskej zmluvy s jej dodávateľom, túto je potrebné zabezpečiť tak, aby pri skončení tohto nájomného vzťahu bolo možné prípojku demontovať, na náklady nájomcu. V opačnom prípade bude nájomca povinný uhrádzať príp. následné faktúry vystavené týmto dodávateľom aj po skončení nájmu.
9. Nájomca je povinný dodržiavať a rešpektovať všetky predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, občianskeho spolunažívania, najmä dodržiavať nočný klud po 22.00 hod. Taktiež je povinný predmet nájmu a jeho okolie udržiavať v čistote a poriadku.
10. Nájomca nesmie pozemok alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
11. V prípade porušenia niektorej z povinností uvedených v čl. 4., bod 1. až 10. je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR aj opakovane.
12. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nebude nájomcu rušiť ani iným spôsobom zasahovať do jeho užívacieho práva, pokiaľ bude predmet zmluvy užívať v súlade s touto zmluvou a platnými právnymi predpismi.
13. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu a na účel, dohodnutý v tejto zmluve. Taktiež je povinný na vlastné náklady zabezpečiť jeho ochranu pred poškodením alebo zneužitím.
14. Nájomca sa zaväzuje riadne sa starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a údržbu.
15. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, s výnimkou odovzdania predmetu nájmu dodávateľovi stavebných prác. Za porušenie tejto povinnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
16. Nájomca na predmete nájmu preberá povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných nariadení mesta Tlmače v platnom znení, týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, verejného poriadku a zimnej údržby a pod. a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod.
17. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi alebo ním povereným tretím osobám kontrolu využívania prenajatých pozemkov a umožniť prenajímateľovi vstup na tieto pozemky, najmä za účelom kontroly dodržiavania nájomnej zmluvy a platných právnych predpisov súvisiacich s nájomom. Za nesplnenie tejto

- podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 500,00 Eur. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenájomateľom zaslanej faktúry.
18. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
 19. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať každú zmenu (zmenu sídla nájomcu) ako aj všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom. Za nesplnenie tejto povinnosti má prenájomateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 20,00 Eur. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenájomateľom zaslanej sankčnej faktúry.
 20. V súlade s ust. § 545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenájomateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinností nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.
 21. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
 22. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia podľa bodu 21. bude považovaná za doručenie priamo do vlastných rúk, a to i v prípade, ak bude vrátená prenájomateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá. Ak nebude možné nájomcovi písomnosť doručiť na túto adresu podľa bodu 21. tohto článku a iná adresa nebude prenájomateľovi známa, považuje sa písomnosť nájomcovi za doručenie dňom jej vrátenia prenájomateľovi, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.
 23. Nájomca sa pri prevádzke (alebo prípadnej výstavbe prípojky) zaväzuje zabrániť alebo obmedziť činnosť, ktorou by došlo k záberu alebo poškodeniu zelene, zároveň je povinný chrániť zeleň v súlade s normou STN 83 710 Ochrana prírody. Za nesplnenie tejto povinnosti má prenájomateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 300,00 Eur. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenájomateľom zaslanej sankčnej faktúry.
 24. Nájomca si je vedomý, že pri záhradách nevzniká komunálny odpad. Nájomca, ktorý pre rekreačnom užívaní záhrady tvorí komunálny odpad alebo iný odpad je povinný dodržiavať aktuálne platné právne normy nakladania s odpadmi a do maximálne možnej miery ich separovať a následne ho ukladať do nádob na to určených v rámci mesta Tlmače.
 25. Nájomca si je vedomý, že pri záhradách vzniká zelený – biologicky rozložiteľný odpad. Nájomca je povinný dodržiavať aktuálne platné právne normy nakladania s biologicky rozložiteľným odpadom. Nájomca sa zaväzuje ukladať zelený odpad na miesto určené Prenajímateľom a riadiť sa pokynmi Prenajímateľa na danom zbernom mieste.

Článok 5

Vyhlásenia a záruky

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje prenájomateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že proti nájomcovi nie je vedené žiadne exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia alebo iné obdobné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu nájomcu, ktorý by mohol zmariť alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.
2. V prípade, že sa vyhlásenie alebo záruka podľa odseku 1 tohto článku ukáže ako nepravdivá alebo zavádzajúca, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenájomateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť ako aj oprávňujúce prenájomateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

Článok 6

Záverečné a spoločné ustanovenia

1. V súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov tento nájom schválilo Mestské zastupiteľstvo mesta Tlmače uznesením č. 14/270922 zo dňa 27.9.2022.
2. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a právne účinky nadobúda nasledujúci deň po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, a to v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode zmluvných strán, a to len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov.
4. Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy je situačný náčrt s vyznačením predmetu nájmu.
5. Pre prípad, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je alebo sa v budúcnosti stane z akéhokoľvek dôvodu neplatným alebo neúčinným, v takomto prípade platnosť ostatných ustanovení Zmluvy nie je dotknutá. Namiesto neplatného alebo neúčinného ustanovenia bude platiť primeraná úprava, ktorá sa v rámci prípustnosti platného právneho poriadku čo najviac približuje účelu zrejme sledovanému zmluvnými stranami pri uzavieraní tejto Zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ich právne vzťahy, ktoré vzniknú na základe tejto Zmluvy a v súvislosti s jej realizáciou, sa budú riadiť právom Slovenskej republiky, a to ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení. Na právne vzťahy v tejto Zmluve zvlášť neupravené sa použijú primerane ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, vrátane sporov týkajúcich sa výkladu a/alebo platnosti ustanovení tejto Zmluvy, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd SR.
8. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom jeden rovnopis dostane prenajímateľ a jeden rovnopis dostane nájomca.
9. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, pričom vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Tlmačoch, dňa: 30.3.2023

V Tlmačoch, dňa:

Prenajímateľ

Nájomca :

Miroslav Kupči
primátor

Hang Tran Minh