

Zmluva o nájme nehnuteľností č. 2/2024
(novovytvorené parcely C-KN č. 214/10,11,12,13 k. ú. Pernek)

I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Pernek**
IČO: 00 305 014
DIČ: 2020643691
sídlo: **900 53 Pernek č. 48**
zastúpená: **Ing. Martin Ledník** – starosta obce Pernek
číslo účtu: **3241525004/5600**
IBAN: **SK72 5600 0000 0032 4152 5004**
banka: Prima banka Slovensko, a.s.
tel. č.: +421 34 778 41 23
e-mail: starosta@pernek.sk

(ďalej len „**Prenajímateľ**“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Nájomcovia:

meno, priezvisko, rodné priezvisko: **Monika Galbová, rod. Poncerová**
dátum narodenia:
rodné číslo:
štátne občianstvo: Slovenská republika
trvalý pobyt: 900 53 Pernek č. 271
korešpondenčná adresa: 900 53 Pernek č. 271
IBAN:
banka:
tel. č.: -
e-mail (ak má e-mailovú adresu):

a manžel:

meno, priezvisko, rodné priezvisko: **Jaroslav Galba**, rod. Galba
dátum narodenia:
rodné číslo:
štátne občianstvo: Slovenská republika
trvalý pobyt: 900 53 Pernek č. 271
korešpondenčná adresa: 900 53 Pernek č. 271
IBAN:
banka:
tel. č.:
e-mail (ak má e-mailovú adresu):

(ďalej len „**Nájomcovia**“ v príslušnom gramatickom tvare)

uzatvárajú podľa

**§ 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
túto nájomnú zmluvu:**

(ďalej len „zmluva“)

II.

Úvodné ustanovenia

- (1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom parcely E-KN č. 214 v obci Pernek, katastrálnom území Pernek (ďalej len „k. ú. Pernek“), o výmere 1436 m², druh pozemku: trvalý trávny porast, zapísanej Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 509.
- (2) Na základe Geometrického plánu č. 4/2023, ktorý dňa 23.11.2023 vyhotovil Ing. Radovan Kamenský – GEOMATIC, IČO: 37 441 701, Ul. Gen. M. R. Štefánika 42, 901 01 Malacky, dňa 24.11.2023 autorizačne overil Ing. Radovan Kamenský a dňa 06.12.2023 úradne overil Okresný úrad Malacky, katastrálny odbor, boli z parcely E-KN č. 214 k. ú. Pernek oddelené **tieto novovytvorené parcely, ktoré sú predmetom prenájmu:**

- **parcels C-KN č. 214/10 k. ú. Pernek o výmere 200 m²**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
 - **parcels C-KN č. 214/11 k. ú. Pernek o výmere 10 m²**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
 - **parcels C-KN č. 214/12 k. ú. Pernek o výmere 30 m²**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
 - **parcels C-KN č. 214/13 k. ú. Pernek o výmere 42 m²**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie.
- (3) Zámer o prenájme parcel C-KN č. 214/10, C-KN č. 214/11, C-KN č. 214/12 a C-KN č. 214/13 k. ú. Pernek z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva obce Pernek (ďalej len „uznesenie OZ“) č. 13/2024 z 26.02.2024.
- (4) Podľa uznesenia OZ č. 13/2024 z 26.02.2024 dôvodom hodným osobitného zreteľa je tiež skutočnosť, že parcely C-KN č. 214/11, C-KN č. 214/12 a C-KN č. 214/13 k. ú. Pernek sú parcely, na ktorých je postavený rodinný dom Nájomcov. Parcela C-KN č. 214/10 k. ú. Pernek je oplotená a Nájomcovia ju užívajú ako dvor k rodinnému domu.
- (5) Prenájom nehnuteľného majetku obce Pernek – novovytvorených parcel C-KN č. 214/10, C-KN č. 214/11, C-KN č. 214/12 a C-KN č. 214/13 k. ú. Pernek z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol schválený uznesením OZ č. 32/2024 z 02.05.2024.

III.

Predmet prenájmu

- (1) Predmetom prenájmu sú tieto novovytvorené parcely, ktoré Prenajímateľ prenecháva Nájomcom do užívania:
- a) **parcels C-KN č. 214/10 k. ú. Pernek o výmere 200 m²**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
 - b) **parcels C-KN č. 214/11 k. ú. Pernek o výmere 10 m²**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
 - c) **parcels C-KN č. 214/12 k. ú. Pernek o výmere 30 m²**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
 - d) **parcels C-KN č. 214/13 k. ú. Pernek o výmere 42 m²**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie.
- (2) Nájomcovia sa zaväzujú, že predmet prenájmu, uvedený v odseku 1 tohto článku, budú užívať na účel: užívanie pozemkov C-KN č. 214/11, C-KN č. 214/12 a C-KN č. 214/13 k. ú. Pernek, na ktorých je postavený rodinný dom Nájomcov a pozemku C-KN č. 214/10 k. ú. Pernek tvoriaceho dvor k tomuto rodinnému domu.
- (3) Predmet prenájmu, vyznačený v geometrickom pláne, tvorí prílohu tejto zmluvy.
- (4) Nájomcovia nie sú oprávnení prenechať predmet prenájmu do podnájmu.

IV.

Uznesenie obecného zastupiteľstva o prenájme nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce Pernek

Táto zmluva sa uzatvára na základe uznesenia OZ č. 32/2024 zo dňa 02.05.2024, podpísaného starostom obce Pernek, ktorým Obecné zastupiteľstvo obce Pernek schválilo prenájom novovytvorených parciel C-KN č. 214/10, C-KN č. 214/11, C-KN č. 214/12 a C-KN č. 214/13 k. ú. Pernek v prospech Nájomcov z dôvodu **hodného osobitného zreteľa na dobu štyri roky za nájomné vo výške 0,15 eur za 1 m² mesačne, čo predstavuje spolu 42,30 eur mesačne, čiže 507,60 eur ročne.**

V.

Doba nájmu

- (1) Táto zmluva uzatvára na dobu určitú, a to **na dobu 20.05.2024 až 19.05.2028.**
- (2) Dobu nájmu podľa odseku 1 nemožno predĺžiť písomným dodatkom k tejto zmluve. V prípade skončenia nájmu uplynutím dojednanej doby je možnosť uzatvoriť novú písomnú nájomnú zmluvu v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

VI.

Nájomné

Na základe uznesenia OZ č. 32/2024 z 02.05.2024, podpísaného starostom obce Pernek, výška nájomného predstavuje sumu **0,15 eur za 1 m² mesačne, čo predstavuje spolu 42,30 eur mesačne, čiže 507,60 eur ročne.**

VII.

Splatnosť nájomného

- (1) Nájomné vo výške **42,30 eur mesačne sa platí vopred**, vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa platí nájomné.
- (2) **Nájomné za dni 20.05.2024 až 31.05.2024 vo výške 16,40 eur je splatné pri podpise tejto zmluvy.**
- (3) **Nájomné za mesiac jún 2024 vo výške 42,30 eur je splatné do 15.06.2024.**
- (4) **Nájomné za mesiac júl 2024 vo výške 42,30 eur je splatné do 15.07.2024.**

- (5) Nájomné za každý ďalší nasledujúci kalendárny mesiac, vo výške **42,30 eur mesačne**, je splatné vopred, vždy do **15. dňa kalendárneho mesiaca**, za ktorý sa platí nájomné.
- (6) Nájomcovia platia nájomné niektorým z týchto spôsobov
- v hotovosti do pokladnice na Obecnom úrade Pernek**,¹ alebo
 - poukázaním na účet Prenajímateľa (t. j. na účet obce Pernek):
IBAN: SK72 5600 0000 0032 4152 5004, vedený v Prima banka Slovensko, a.s., alebo
 - vkladom na účet Prenajímateľa (t. j. na účet obce Pernek):
IBAN: SK72 5600 0000 0032 4152 5004, vedený v Prima banka Slovensko, a.s.
- (7) **Nájomné poukázané na účet Prenajímateľa sa považuje za zaplatené dňom jeho pripísania na účet Prenajímateľa.**

VIII.

Zmluvná pokuta, úrok z omeškania a paušálna náhrada

- (1) Nájomcovia sú povinní zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,20 eur za každý deň omeškania odo dňa nasledujúceho po dni splatnosti nájomného do dňa zaplatenia nájomného, ak:
- sa Nájomcovia omeškajú so zaplatením nájomného, alebo
 - ak Nájomcovia zaplatia nájomné v nižšej sume, ako boli povinní.
- (2) Ustanovením odseku 1 nie je dotknutá povinnosť Nájomcov platiť úrok z omeškania podľa § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.²
- (3) Ak Prenajímateľ bude Nájomcov **písomne vyzývať na zaplatenie dlžného nájomného**, má voči Nájomcom nárok na zaplatenie **paušálnej náhrady vo výške 3,00 eur** na úhradu výdavkov spojených so spracovaním a zaslaním písomnej výzvy (upomienky) Nájomcom.

IX.

Povinnosti Prenajímateľa

- (1) Prenajímateľ je povinný prenechať Nájomcom predmet prenájmu uvedený v čl. III tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

¹ V hotovosti do pokladnice na Obecnom úrade Pernek možno zaplatiť maximálne 300 eur.

² Podľa § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov: „*Ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.*“

Podľa § 3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov: „*Výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.*“

- (2) Prenajímateľ je povinný bezodkladne oznámiť Nájomcom prípadnú zmenu čísla účtu, na ktorý sa platí nájomné.

X.

Povinnosti Nájomcov

- (1) Nájomcovia sú povinní:
- užívať prenajaté nehnuteľnosti na účel dohodnutý v tejto zmluve,
 - platiť Prenajímateľovi nájomné v lehote splatnosti a v správnej výške,
 - udržiavať na nehnuteľnostiach poriadok,
 - umožniť Prenajímateľovi vstup na nehnuteľnosti,
 - bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi zmenu údajov o Nájomcoch uvedených v záhlaví tejto zmluvy,
 - nerušiť užívateľov susedných nehnuteľností hlukom alebo iným nevhodným konaním,
 - pri skončení nájmu vrátiť Prenajímateľovi nehnuteľnosti v stave, v akom nehnuteľnosti od Prenajímateľa prevzali do užívania, resp. v stave spôsobilom na užívanie.
- (2) Nájomcovia nie sú oprávnení vykonávať na nehnuteľnostiach stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

XI.

Skončenie nájmu

- (1) **Nájom sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.**
- (2) **Pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný, možno nájom skončiť**
- písomnou dohodou zmluvných strán;** v takom prípade nájom zaniká dohodnutým dňom,
 - písomnou výpoveďou** alebo
 - písomným odstúpením od tejto zmluvy.**
- (3) Prenajímateľ aj Nájomcovia sú oprávnení zmluvu **písomne vypovedať aj bez uvedenia dôvodu.** Výpovedná doba je **tri mesiace** a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Nájom sa skončí uplynutím výpovednej doby.
- (4) **Prenajímateľ** je oprávnený **písomne odstúpiť** od tejto zmluvy, ak
- Nájomcovia užívajú prenajaté nehnuteľnosti v rozpore s dohodnutým účelom nájmu,
 - Nájomcovia sú v omeškaní s úhradou nájomného najmenej dva mesiace odo dňa jeho splatnosti,
 - Nájomcovia vykonávajú činnosť, v dôsledku ktorej vzniká na prenajatých nehnuteľnostiach škoda,
 - Prenajímateľ potrebuje nehnuteľnosti pre seba napríklad za účelom vykonania investičnej činnosti alebo na iný účel, ktorý je pre Prenajímateľa dôležitý,
 - Nájomcovia prenechali nehnuteľnosť do podnájmu,

- f) majetok Nájomcov sa stal predmetom konania podľa právneho predpisu upravujúceho konkurz a reštrukturalizáciu.³
- (5) **Nájomcovia** sú oprávnení **písomne odstúpiť** od tejto zmluvy, ak
- Prenajímateľ odovzdal Nájomcom nehnuteľnosť v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie,
 - ak sa nehnuteľnosť stane neskôr, bez zavinenia Nájomcov, nespôsobilou na dohodnuté užívanie.
- (6) Ak Prenajímateľ alebo Nájomcovia písomne odstúpia od tejto zmluvy, **nájomný vzťah zaniká doručením písomného odstúpenia od tejto zmluvy druhej zmluvnej strane.**
- (7) Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnú výpoveď alebo písomné odstúpenie od zmluvy druhej zmluvnej strane sa považuje za splnenú, len čo druhá zmluvná strana písomnosť prevezme alebo len čo ju poštový podnik vrátil zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, alebo ak doručenie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím zmluvnej strany, ktorej je písomnosť určená. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak druhá zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne.

XII.

Záverečné ustanovenia

- (1) Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa vzťahujú ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, všeobecne záväzného nariadenia obce Pernek č. 1/2024 Zásady hospodárenia s majetkom obce Pernek a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
- (2) Nájomcovia vyhlasujú, že sa oboznámili so stavom nehnuteľností, ktoré sú predmetom prenájmu a v tomto stave predmetné nehnuteľnosti prijímajú do užívania na dohodnutý účel.
- (3) Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch: dva rovnopisy sú určené pre Prenajímateľa, dva rovnopisy sú určené pre Nájomcov.
- (4) Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len formou písomných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami (Prenajímateľom a Nájomcami). **Dobu nájmu nie je možné predĺžiť formou písomného dodatku.**
- (5) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania Prenajímateľom a Nájomcami.
- (6) Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, podľa ktorého: *„Ak zákon ustanovuje povinné zverejnenie zmluvy, zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.“*

³ Zákon č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

- (7) Zmluvné strany vyhlasujú, že svoju vôľu v tejto zmluve prejavili slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, s jej obsahom po prečítaní súhlasia bez výhrad a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Perneku dňa 20.05.2024

.....
Ing. Martin Ledník
starosta obce Pernek
Prenajímateľ

.....
Monika Galbová
Nájomca

.....
Jaroslav Galba
Nájomca

Príloha:

Predmet prenájmu: parcely C-KN č. 214/10, 214/11, 214/12 a 214/13 k. ú. Pernek vyznačené v geometrickom pláne:

