

Zmluva o nájme pozemku

uzatvorená v zmysle § 663 a násl. Občianskeho zákonníka a Všeobecne záväzného nariadenia Obce Oslany č. 9/2023 o určovaní cien za nájom pozemkov a nehnuteľností vo vlastníctve Obce Oslany

Článok I Zmluvné strany

prenajímateľ: **Obec Oslany**
v zastúpení: Mgr. Miroslav Kováč, starosta obce
sídlo: Námestie slobody 2/3, Oslany 972 47
IČO: 00318396
DIČ: 2021211786
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
číslo účtu: SK69 0900 0000 0003 7182 2265
/ďalej len ako „prenajímateľ“/

a

nájomca: Mgr. Roman Greguš
sídlo: Hviezdoslavova 377/155, 972 47 Oslany
prevádzka: Družstevná 610/29A, 972 47 Oslany
rod.číslo:
číslo OP:
bankové spojenie:
číslo účtu:
/ďalej len ako „nájomca“/
/prenajímateľ a nájomca spolu ako „zmluvné strany“/

uzatvárajú túto zmluvu:

Článok II Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je v celosti výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Oslany, obec Oslany, okres Prievidza a to na pozemku parcela registra „C“ číslo 1452/6 – zastavaná plocha a nádvorie, celková výmera 123 m² a na pozemku parcela registra „C“ číslo 1452/1 – ostatná plocha, celková výmera 20438 m², nehnuteľnosť je zapísaná v Okresom úrade Prievidza, Katastrálny odbor, na LV číslo 1.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu pozemok, parcela registra „C“ číslo 1452/6, o výmere 123 m² a časť parcely registra „C“ číslo 1452/1 o výmere 221 m², spolu pozemky o výmere 344 m² bližšie špecifikované v bode 1. tohto článku, aby ho dočasne užíval (ďalej aj ako „predmet nájmu“).

Článok III Účel nájmu

1. Predmet nájmu vyšpecifikovaný v Čl. II tejto zmluvy bude nájomcom využitý na účel: prevádzka pohostinstva a reštaurácie Achilles.

Článok IV

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa. Ak nájomca vykoná zmeny na pozemku bez súhlasu prenajímateľa, bez právoplatného stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, alebo bez ďalšieho potrebného úradného povolenia je povinný na vyzvanie prenajímateľa uviesť pozemok na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak nájomca neuvedie pozemok do pôvodného stavu do 30 dní od vyzvania, prenajímateľ má právo na okamžité skončenie nájmu. Povinnosť uviesť pozemok do pôvodného stavu nie je týmto dotknutá.
2. Nájomca nie je oprávnený bez vydania písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu do podnájmu inému užívateľovi, resp. iného užívania tretej osoby.
3. Prenajímateľ v prípade poruchy na inžinierskych sieťach nezodpovedá za škody spôsobené na predmete nájmu a nie je zodpovedný uhradiť škody pri jej odstraňovaní nájomcovi, ani tretej osobe.
4. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu každú zmenu svojej právnej subjektivity ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah. Prenajímateľ je taktiež povinný oznámiť nájomcovi akékoľvek skutočnosti, ktoré sa týkajú predmetu plnenia tejto zmluvy.
5. Nájomca sa zaväzuje, že bude na predmete nájmu a jeho bezprostrednom okolí udržiavať čistotu a poriadok.
6. Nájomca sa zaväzuje, že všetky škody a závady, ktoré by počas nájomnej doby vznikli na predmete nájmu jeho používaním alebo zneužívaním, dá odstrániť na svoje náklady a tiež sa zaväzuje nahradiť škody, ktoré by spôsobil sám alebo osoby s ním spojené.
7. Nájomca prehlasuje, že skutkový a právny stav predmetu nájmu pozná a v takomto stave predmet nájmu preberá do nájmu.
8. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade poruchy na inžinierskych sieťach sprístupní predmet nájmu príslušným dotknutým právnickým a fyzickým osobám.
9. Nájomca vyhlasuje, že po ukončení doby nájmu si nebude nárokovať náhradu výdavkov ním vynaložených na zhodnotenie predmetu nájmu.

Článok V

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024.
2. Nájomný vzťah po uplynutí doby podľa ods. 1 je možné predĺžiť písomnou dohodou zmluvných strán.
3. V prípade neuhradenia nájomného do 15 dní od stanovených termínov podľa čl. VI , ods. 4 tejto zmluvy nájomca môže pristúpiť k okamžitému ukončeniu nájomného vzťahu.

Článok VI

Nájomné a spôsob platenia

1. Nájomné je stanovené na základe Všeobecného záväzného nariadenia č. 9/2023 O určovaní cien za nájom pozemkov a nehnuteľností vo vlastníctve Obce Oslany.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné vo výške 3,00 €/celá výmera/rok (slovom tri eur).
3. Celková výška nájomného predstavuje čiastku **1 032,00 eur/rok**.
4. Nájomné sa nájomca zaväzuje uhradiť do 30.11.2024.

5. Nájomca sa zaväzuje nájomné uhradiť na účet prenajímateľa uvedený v čl. I tejto zmluvy (vždy uviesť variabilný symbol) alebo do pokladne Obecného úradu v Oslanoch (vždy uviesť variabilný symbol).
6. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného nasledovne: výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roku o toľko percent, koľko je medziročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim s účinnosťou vždy od 01.01. príslušného roka na celý príslušný kalendárny rok. Valorizácia nájomného sa prvýkrát uplatní s účinnosťou od 01.01.2025. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku bude nájomca povinný zaplatiť podľa písomného oznámenia prenajímateľa. Do doby doručenia tejto výzvy platí nájomca nájomné vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok. Pokiaľ výsledkom výpočtu zvýšenia nájomného mierou inflácie za celý predmet nájmu je suma menšia ako 10,- € ročne, nájomné sa v príslušnom roku nezvyšuje.
7. Zmluvné strany sa podpísaním tejto zmluvy dohodli, že v prípade ak prenajímateľ vydá nové všeobecne záväzné nariadenie O určení cien za nájom pozemkov a nehnuteľností vo vlastníctve obce Oslany (ďalej len „VZN“), bude od účinnosti tohto VZN platiť nová sadzba nájomného. Zmenu výšky nájomného bude nájomca povinný zaplatiť v zmysle písomného oznámenia prenajímateľa a následne podpísaním dodatku k tejto zmluve.
8. V prípade, že nájomné nebude zaplatené v správnej výške (výška nájomného + valorizačný rozdiel) v dohodnutej lehote, alebo v lehote podľa výzvy, zaväzuje sa nájomca zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok VII

Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou,
 - c) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch alebo dohodnutých v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ aj nájomca môžu nájom pozemku vypovedať bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
3. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a) nájomca nevyužíva prenajatý pozemok riadnym spôsobom na dohodnutý účel, primerane druhu pozemku,
 - b) nájomca užíva pozemok v rozpore s právnymi predpismi,
 - c) nájomca porušil povinnosti a podmienky, vyplývajúce z nájomnej zmluvy,
 - d) nájomca dal pozemok do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, alebo v rozpore s týmto súhlasom, resp. ak nájomca (podnájomca) neplní podmienky stanovené v udelenom písomnom súhlase,
 - e) nájomca podstatne zmenil druh pozemku,
 - f) nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
 - g) nájomca nereaguje na písomnosti prenajímateľa (je nečinný),
 - h) nájomca napriek výzve nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného,

- i) ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatý pozemok alebo trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajíateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí škoda, alebo s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba pozemky vypratať,
4. Nájomca môže od zmluvy odstúpiť z týchto dôvodov:
 - a) nesúhlasí so zvýšením nájomného a nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
 - b) prenajíateľ urobil na pozemku úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzuje jeho užívanie a účel, na ktorý je pozemok prenajatý.
5. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
6. Ak dôjde k zrušeniu nájomnej zmluvy z niektorého dôvodu uvedeného v tomto článku, je nájomca povinný dňom, ktorým sa zmluva zrušuje, vypratať prenajatý pozemok a odovzdať ho prenajíateľovi, ak sa s prenajíateľom nedohodli inak. Za odovzdanie pozemku sa považuje aj písomné oznámenie nájomcu prenajíateľovi, že pozemok, ktorý mal doposiaľ v nájme mu odovzdáva. Oznámenie musí byť prenajíateľovi doručené najneskôr v deň, ktorým sa zmluva zrušuje.
7. Zmluvné strany súhlasia s tým, že akékoľvek oznámenia, požiadavky, alebo iné písomnosti vzniknuté na základe vzťahov založených touto zmluvou (ďalej len „dokumenty“) sa budú považovať za doručené, ak sú doručené osobne s potvrdením prevzatia druhou zmluvnou stranou. V prípade odoslania dokumentov doporučenou poštovou zásielkou na adresy zmluvných strán uvedené v tejto zmluve, sa dokumenty budú považovať za doručené dňom ich prevzatia druhou zmluvnou stranou, alebo v prípade neprevzatia zásielky sa budú dokumenty považovať za doručené tretím dňom po ich uložení na príslušnej pošte, a to aj v prípade ak sa o ich uložení adresát nedozvedel. Ak niektorá zmluvná strana odmietne dokumenty prevziať, dňom doručenia dokumentov je deň odmietnutia prevzatia dokumentov.

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva môže byť menená alebo doplnená len po dohode obidvoch zmluvných strán očíslovanými dodatkami ku zmluve, ktoré budú tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť.
2. Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých 1 rovnopis prevezme prenajíateľ a 1 rovnopis prevezme nájomca.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené v tejto zmluve sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacej legislatívy SR.
4. Nájom podľa tejto zmluvy je v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom obce Oslany a platnou legislatívou SR o nakladaní s majetkom obce.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
6. Osobné údaje dotknutej osoby sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
7. Zmluva bola účastníkmi prečítaná a na znak toho, že obsahuje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu i vlastnoručne podpísaná.

V Oslanoch, dňa 18.06.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

Mgr. Miroslav Kováč

starosta obce

.....

Mgr. Roman Greguš