

ZMLUVA č. 27/2024

ZMLUVA O NÁJME obecného pozemku

uzatvorená podľa zák. č. uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky

zákoník a v súlade

so

ZÁSADAMI HOSPODÁRENIA A NAKLADANIA

S MAJETKOM OBCE BÁB

A S MAJETKOM ŠTÁTU, KTORÝ OBEC UŽÍVA

medzi:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Obec Báb**
IČO: 00307742
Sídlo: Veľký Báb 465, 951 34 Báb
DIČ: 2020408643
Číslo účtu: SK15 5600 0000 0008 1521 1001
Za ktorú koná: **Katarína Mego Töröková, starostka obce**
(ďalej len „prenajímateľ“)

Obchodné meno: **SVET DREVA s.r.o.**
IČO: 36721883
Sídlo: Hlavná 698/98, Veľké Zálužie
DIČ: 2022299620
IČ DPH: SK2022299620
Číslo účtu: SK8675000000004026782002 ČSOB
Zapísaná v: 19237/N, Okresný súd Nitra (deň zápisu 06.01. 2007)
Za ktorú koná: **Ing. Miloslav Jaroš**

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej „prenajímateľ“ a „nájomca“ spolu ako „zmluvné strany“)

Článok I

PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v podiele 1/1 k celku, vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Nitra, okres Nitra, obec Báb, katastrálne územie Veľký Báb, zapísanej na LV č. 2249, CKN parc. č. 2464, druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7436 m². Novovytvorená parcela CKN č. 2464/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 356 m², odčlenená GP č. 226/2024 vyhotoveným dňa 13.6.2024, Geotom s.r.o, od pôvodnej parc. č. 2464, druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7436 m².
2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi časť nehnuteľnosti vymedzenej v odseku 1 tohto článku a špecifikovaný v GP, ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve, a to parc. č. 2464/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere prenajímanej plochy 356 m² (ďalej len „predmet nájmu“). Obec/prenajímateľ v súčasnosti nemá pre predmet nájmu iný spôsob využitia.

Článok II

ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi časť predmetu nájmu výhradne za účelom jeho užívania ako zeleň s trávnikom a časť predmetu nájmu za účelom jeho užívania ako funkčnej parkovacej plochy s použitím betónových zatrávňovacích dielov, ktoré uloží sám nájomca na vlastné náklady za účelom väčšej organizovanosti parkovania a zohľadnenie ekologického aspektu v okolí predmetu nájmu.

Článok III

DOBA NÁJMU

1. Zmluva sa uzatvára na dobu 5 rokov na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva zo dňa 26.6.2024, č. uznesenia 46/2024, pričom nájomca je oprávnený začať užívať predmet nájmu dňom 1.9.2024.

Článok IV

STAV PREDMETU NÁJMU, JEHO VYBAVENIE A ZARIADENIE

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie na účel nájmu uvedený v čl. II tejto zmluvy.

2. Nájomca vyhlasuje, že so stavom predmetu nájmu sa oboznámil vopred, na základe podrobne vykonanej obhliadky a zároveň vyhlasuje, že predmet nájmu považuje za spôsobilý na riadne užívanie na účel nájmu uvedený v čl. II tejto zmluvy a takto ho od prenajímateľa preberá.
3. Zmluvné strany pri začatí, ale aj po skončení nájmu spíšu pri odovzdaní/prevzatí predmetu nájmu preberací protokol.

Článok V

NÁJOMNÉ A ÚHRADY SPOJENÉ S NÁJMOM

1. Na základe tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť:

- **Nájomné**

Nájomné za predmet nájmu dohodnuté zmluvnými stranami predstavuje sumu **356 €** (slovom: trisťpäťdesiatšesť Euro) **ročne**.

Nájomné je splatné nasledovne:

- a) nájomné za prvý rok od 1.09.2024 do 31.08.2025 tejto zmluvy zaplatil nájomca pri podpise zmluvy na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Prenajímateľ potvrdzuje podpisom tejto zmluvy prevzatie nájomného.
- b) nájomné za druhý a každý ďalší rok až do skončenia nájmu podľa bodu 2.1. tohto článku zmluvy bude nájomca platiť vždy ročne vopred najneskôr do 31.08. príslušného kalendárneho roka a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

- **Úhrady spojené s nájomom**

- a) nájomca je povinný okrem nájomného platiť daň z nehnuteľností v zmysle zákona NR SR č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov (na základe platobného predpisu/faktúry vydaného obcou).
2. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy, ktorú je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi v prípade omeškania s platením nájomného, a to za každý deň omeškania, pričom nárok na náhradu škody a nárok na zákonný úrok z omeškania, resp. poplatok z omeškania týmto nie sú dotknuté.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak v súvislosti s predmetom nájmu vzniknú alebo budú uložené sankcie, pokuty, penále, úroky, úroky z omeškania, či iné poplatky, ktoré vznikli činnosťou alebo nečinnosťou nájomcu je tieto povinný zaplatiť nájomca.

Článok VI

PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Nájomca je povinný poukazovať nájomné na účet prenajímateľa v súlade s článkom V. bod 1. tejto zmluvy. Prenajímateľ má právo písomne oznámiť kedykoľvek nájomcovi zmenu čísla účtu. Dňom oznámenia zmeny je nájomca povinný poukazovať nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním pozemku podľa tejto zmluvy na účet, ktorý mu prenajímateľ oznámil.

Článok VII

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie
 - umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby, a to tak, aby nespôsobil prenajímateľovi škodu, ako i je povinný platiť ročné nájomné a úhrady spojené s nájmom v zmysle čl. V. tejto zmluvy.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
4. Zmeny na predmete nájmu, najmä, avšak nielen stavebné úpravy, je nájomca oprávnený vykonávať len s písomným súhlasom prenajímateľa, pričom prenajímateľ sa nebude podieľať na úhrade nákladov spojených s touto zmenou ani po zániku nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú písomne inak.
5. Nájomca je oprávnený na predmete nájmu inštalovať bezpečnostné zariadenia, len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vo vlastníctve alebo držbe nájomcu a majetku vneseného na predmet nájmu. Uvedené sa vzťahuje aj na veci klientov, návštevníkov a zamestnancov nájomcu.
7. Nájomca sa ďalej zaväzuje:
 - nerušiť v užívaní nad mieru primeranú pomerom užívateľov susedných nehnuteľností, najmä hlukom, pachom, vibráciami, odpadmi a podobne,
 - riadne užívať predmet nájmu tak, aby prenajímateľovi nevznikali žiadne škody,
 - udržiavať nehnuteľnosť a jej príslušenstvo v stave zodpovedajúcom riadnej údržbe a hradiť náklady spojené s touto údržbou,
 - zabezpečovať čistotu a poriadok zverenej nehnuteľnosti,
 - na vlastné náklady zabezpečiť a dodržiavať všetky požiadavky a povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov, záväzných predpisov orgánov štátnej správy a samosprávy, hygienických a bezpečnostných predpisov a noriem, predpisov a noriem z oblasti životného prostredia, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, najmä: a) Zákona 314/2001 Z.z. o požiarnej ochrane, b) Zákona 124/2006 Z.z. o bezpečnosti o ochrane zdravia pri práci, c) VZN prijatých obcou, ako i vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami a tretími osobami.

8. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že výšku nájomného je Prenajímateľ oprávnený (nie však povinný) každoročne zvýšiť oproti výške nájomného v predchádzajúcom kalendárnom roku, maximálne o $\frac{1}{2}$ z toľko percent (%), koľko je medziročná miera inflácie indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom SR. Valorizáciu nájomného je Prenajímateľ oprávnený prvýkrát uplatniť s účinnosťou od 01. 01. 2026. Nájomné sa zvýši na obdobie kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, za ktorý bolo zvýšenie oznámené. Prenajímateľ oznámi takéto zvýšenie nájomného Nájomcovi písomne, a to najneskôr do 60 dní odo dňa zverejnenia medziročnej miery inflácie Štatistickým úradom SR. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku bude Nájomca povinný zaplatiť podľa písomného Oznámenia Prenajímateľa. Do doby doručenia tohto Oznámenia platí Nájomca nájomné vo výške ako za predchádzajúci rok užívania.

ČLÁNOK VIII

SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom sa skončí:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa bez udania dôvodu,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu bez udania dôvodu,
 - d) písomnou dohodou Zmluvných strán.
2. Nájom zaniká aj:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) zánikom právnickej osoby.
3. Výpovedná lehota je trojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomne doručená druhej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že skončením nájmu nezaniká povinnosť uhradiť zmluvnú pokutu, úroky z omeškania alebo nárok na náhradu škody a ostatné platby podľa tejto zmluvy.

Článok IX

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa a v CRZ. Je vyhotovená v slovenskom jazyku v dvoch exemplároch, z toho je jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
2. Nájomca súhlasí s poskytnutím informácií podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, ako aj so spracovaním osobných údajov podľa zákona č. 122/2013 Z. z. v znení neskorších predpisov.
3. Prenajímateľ prenajíma pozemok z dôvodov hodných osobitného zreteľa v súlade s § 9aa odst. 2 písm. e) zákona NR SR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších

právnych predpisov na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva v Bábe č. 46 zo dňa 26.06.2024. Dôvodom osobitného zreteľa v tomto prípade spočíva v tom, že obecný pozemok ako susedný pozemok s pozemkom vo vlastníctve nájomcu sa dlhodobo nevyužíva z dôvodu jeho polohy a prístupu medzi pozemkami ďalších súkromných vlastníkov.

4. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov odkazujúcich na túto zmluvu podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
5. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takého ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím tejto zmluvy a dotknutým ustanovením.
6. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah riadi ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov platných a účinných v Slovenskej republike, najmä zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom obce Báb a s majetkom štátu, ktorý obec užíva.
7. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na uzavretie tejto zmluvy. Pred podpisom tejto zmluvy si ju prečítali, obsahu porozumeli a plne s ním súhlasia. Na znak svojej vôle byť viazaní touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú.
9. Zmluvné strany prehlasujú, že ich prejavy vôle byť viazaní touto zmluvou sú slobodné, jasné, určité a zrozumiteľné. Zmluvná voľnosť oboch zmluvných strán nie je ničím obmedzená a zmluvu nepodpisujú v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V Bábe dňa 30.08.2024

.....
Katarína Mego Töröková
Obec Báb
Prenajímateľ

.....
Ing. Miloslav Jaroš
SVET DREVA s.r.o.
Nájomca