

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 1/NZ/2024

Uzatvorená v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka - §663 a následne, medzi:

Prenajímateľ:

Obec Oravská Poruba,
zastúpená starostkou obce Bc. Máriou Babiakovou
so sídlom Oravská Poruba č. 290
027 54 Oravská Poruba
Slovensko
IČO: 314 757
Číslo účtu: SK69 0200 0000 0000 2352 0332
e-mail: starosta@oravskaporuba.sk
(ďalej len „Prenajímateľ“)

Pracovný čas, finančná kontrola
v zmysle ustanovení § 9 Zákona SR SR č. 502/2001 Z.z.
o finančnej kontrole a vnútornom audite so zameraním
na dohľadovanie hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti
a úctynosti vykonaní:
Dátum: 10.8.24 Meno: Bc. BABIAKOVÁ
č. 1017 - 108/2024

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: Fedor Bohumil
Rodné priezvisko: Fedor
Dátum narodenia: 20.05.1964
Rodné číslo: 640520/7149
Trvalý pobyt: Oravská Poruba č.368
Štátna príslušnosť: SR
(ďalej len „Nájomca“)

uzatvárajú túto Nájomnú zmluvu č. 1/NZ/2024. (ďalej len
„Zmluva“)

Čl. I

Postavenie Zmluvnej strany 1

- 1) Prenajímateľ Obec Oravská Poruba je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV 1359, k.ú. Poruba Gecel', obec Oravská Poruba v 1/1 pozemku zobrazeného ako
 - C-KN parc.č. 250/3 o výmere 40 m2, zastavaná plocha a nádvorie.
 - E-KN parc.č. 1252/101 o výmere 391m2, ostatná plocha, z ktorej bola na základe grafického podkladu geometrickým plánom GP-36433756-68/2012, G1-241/2012 vytvorená :

- C-KN parc.č.250/4 o výmere 57 m², zastavaná plocha a nádvorie, vo vlastníctve Obce Oravská Poruba

(„Predmet Zmluvy“).

Čl. II

Predmet a účel nájmu

1) Predmetom tejto Zmluvy:

a) je dočasné prenechanie do nájmu na dobu 1. roku užívania Pozemkov:

- C-KN parc.č. 250/3 o výmere 40 m², zastavaná plocha a nádvorie.
- C-KN parc.č.250/4 o výmere 57 m², zastavaná plocha a nádvorie,

nájomcovi Bohumilovi Fedorovi. Dôvodom nájomného vzťahu k Pozemkom je existujúca stavba, ktorou sú zastavané predmetné pozemky, postavená na týchto vyššie citovaných pozemkoch. Stavba agrolaboratórium so súpisným číslom 368 je postavená na C-KN parc.č. 250/3, C-KN parc.č.250/4, ktoré sú predmetom nájmu.

2. Užívanie Predmetu nájmu, a to čo i len čiastočne na iný účel ako je charakteristika stavby – agrolaboratórium sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou.
3. Iný účel užívania Pozemkov ako je uvedený v Čl. II je možný len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za Predmet nájmu dohodnuté nájomné v súlade s Čl. III Zmluvy.

Čl. III

Nájomné a platobné podmienky

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že za prenájom Pozemku 1 a Pozemku 2 uhradí Nájomca Prenajímateľovi nájomné vo výške 2,50,-€ /m²/na 1 kalendárny rok
Zmluvné strany sa dohodli, že za prenájom Pozemkov:

- C-KN parc.č. 250/3 o výmere 40 m², zastavaná plocha a nádvorie,

- C-KN parc.č.250/4 o výmere 57 m2, zastavaná plocha a nádvorie,

uhradí Nájomca Prenajímateľovi nájomné vo výške 2,50,- EUR /m² a to vopred za celé obdobie nájmu, ktoré bude splatné do 7 dní odo dňa podpísania tejto Zmluvy na základe vystavenia dokladu Prenajímateľom a odovzdanej Nájomcovi pri podpise tejto Zmluvy.

- 2) Ročný prenájom vyššie uvedených pozemkov a výšku nájmu schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Oravská Poruba dňa 16.04.2024 Uznesením č. 36/2024.
- 3) Nájomné uvedené v Čl. III bod 1) je Nájomca povinný uhrádzať Prenajímateľovi vopred ročne na bankový účet uvedený v hlavičke zmluvy. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania sumy nájomného na bankový účet Prenajímateľa uvedený v hlavičke. Prenajímateľ v deň uhradenia zašle sken elektronicky na emailovú adresu (konto) Nájomcu uvedenú v hlavičke tejto Zmluvy.
- 4) Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného uvedeného v Čl. III bod 1) tejto Zmluvy s čím Nájomca súhlasí, pričom toto zvýšenie nájomného bude vždy jedenkrát ročne, aj v závislosti od úrovne a výšky inflácie v SR, a to na základe kumulatívneho spôsobu.
- 5) Ak Nájomca o viac ako tridsať (30) dní mešká s platením nájomného, považuje sa to za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. IV bod 2) písm. c) Zmluvy.
- 5) Ak zistí Prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení Zmluvy Nájomcom, alebo povinností uložených Nájomcovi všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo rozhodnutiami príslušných správnych orgánov pričom tieto Nájomca neodstráni ani po predchádzajúcom písomnom upozornení Prenajímateľa v lehote, ktorú určí Prenajímateľ alebo príslušný správny orgán, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške:
 - a) 10% z ročného nájmu určeného v príslušnom kalendárnom roku podľa Čl. III bod 1) a 4), ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti Nájomcu, ktoré má podľa Zmluvy povahu menej závažného porušenia Zmluvy; menej závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré nie je v Zmluve výslovne označené

ako závažné porušenie. Zmluvná pokuta určená 10% z ročného nájmu sa vypočíta (určí) podľa príslušného kalendárneho roku, v ktorom k porušeniu povinností Nájomcom došlo.

- b) 30% z ročného nájmu určeného v príslušnom kalendárnom roku podľa Čl. III bod 1) a 4), ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti Nájomcu, ktoré má podľa Zmluvy povahu menej závažného porušenia Zmluvy; menej závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré nie je v Zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. Zmluvná pokuta určená 30% z ročného nájmu sa vypočíta (určí) podľa príslušného kalendárneho roku, v ktorom k závažnému porušeniu povinností Nájomcom došlo.
- c) 20 000,- EUR bez DPH (dvadsaťtisíc euro bez dane z pridanej hodnoty) ak Nájomca po skončení platnosti tejto Zmluvy na vlastné náklady neodstráni z predmetu nájmu Stavbu ako i všetky stavebné alebo stavebnotechnické prvky, zariadenia a konštrukcie umiestnené na predmete nájmu alebo na ďalších pozemkoch Prenajímateľa (tiež uvedené ako „Iné stavby“), a tiež neodstráni všetky hnutelné a nehnuteľné veci, ktoré na predmet Zmluvy alebo na ďalších pozemkoch Prenajímateľa počas trvania tejto Zmluvy Nájomca umiestnil alebo osadil. Ak Nájomca uvedenú povinnosť nesplní ani v lehote 30 dní od skončenia tohto nájomného vzťahu, je Prenajímateľ na náklady Nájomcu oprávnený Stavbu ako i Iné stavby odstrániť a materiál a veci získané sanáciou Stavby a Iných stavieb speňažiť alebo uložiť na niektorý z pozemkov Prenajímateľa.

Zmluvnú pokutu v zmysle tohto ods. Zmluvy je možné uložiť opakovane, ak nebude závadný stav odstránený v lehote určenej Prenajímateľom alebo správnym orgánom, alebo ak sa budú závady opakovať. Týmto nie je dotknuté právo Prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu vznikne v dôsledku porušenia týchto povinností.

- 6) V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu má Prenajímateľ právo účtovať Nájomcovi úrok z omeškania v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Úrok z omeškania sa nájomca zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi s lehotou splatnosti do štrnástich (14) dní odo dňa vystavenia. Zaplatenie úroku z omeškania nespôsobuje zánik povinnosti Nájomcu platiť zmluvnú pokutu podľa Zmluvy, ak sa

Zmluvné strany nedohodnú inak. Prenajímateľ najneskôr v deň splatnosti dlhu po jeho zaplatení zašle sken úhrady elektronicky na emailovú adresu Nájomcu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.

- 7) Daň z nehnuteľností nie je súčasťou nájomného. Nájomca sa zaväzuje za Predmet nájmu riadne a včas uhrádzať daň z nehnuteľností ako i prípadné ďalšie miestne dane a poplatky, ktoré sa na Predmet nájmu vzťahujú alebo môžu v budúcnosti vzťahovať.

Čl. IV

Doba nájmu

- 1) Táto Zmluva je uzatvorená na dobu určitú v trvaní jedného roka.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že túto Zmluvu a jej účinnosť je možné ukončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) uplynutím doby (obdobia) nájmu uvedenej v Čl. IV bod 1), na ktorú bol dohodnutý a uzavretý,
 - c) písomnou výpoveďou z akéhokoľvek dôvodu porušenia povinností vyplývajúcich z nájmomného vzťahu. Z dôvodu závažného porušenia povinností (Závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v Zmluve výslovne označené ako závažné porušenie) je výpovedná lehota jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcom po doručení písomnej výpovede. V ostatných prípadoch je výpovedná lehota trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
 - d) odstúpením od Zmluvy, ak to umožňuje zákon alebo sa na tom Zmluvné strany písomne dohodli sa Zmluva ruší s účinkami ex nunc.
- 3) Prenajímateľ môže túto Zmluvu tiež vypovedať aj pred uplynutím lehoty uvedenej v Čl. IV bod 1) ak:
 - a) Nájomca nedodrжал niektoré z ustanovení tejto Zmluvy alebo niektoré z ustanovení právnych predpisov viažucích sa k účelu užívaniu predmetu Zmluvy alebo niektoré z ustanovení súvisiacich so zákonom č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o

- integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- b) Nájomca svojou činnosťou spôsobil na predmete Zmluvy škodu. Spôsobenie škody zakladá Prenajímateľovi právo na jej vymáhanie voči Nájomcovi;
- 4) Výpovedi musí predchádzať písomné upozornenie Prenajímateľa Nájomcovi o porušení zmluvných podmienok.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1) Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, musí dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy vzťahujúce sa na Predmet nájmu. Nájomca smie užívať Predmet nájmu len na účely uvedené v Čl. II bod 1) Zmluvy. V prípade, ak sa Nájomca bez vážnych dôvodov nestará o Predmet nájmu dlhšie ako jeden (1) rok, považuje sa to za záväzné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. IV bod 2) písm. c) Zmluvy.
- 2) Akékoľvek stavebné úpravy na Predmete nájmu nad rámec Stavby môže Nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. IV bod 2) písm. c) Zmluvy. V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou nepovolenou činnosťou vykonávanou na Predmete nájmu zo strany Nájomcu vzniknú Prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod.) Nájomca sa zaväzuje tieto záväzky vyrovnáť v plnom rozsahu.
- 3) Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu podľa Zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nesmie Nájomca umožniť užívanie alebo prevádzkovanie Predmetu nájmu inej osobe ani na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy

o spoločnom podnikaní. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. IV bod 2) písm. c) Zmluvy.

- 4) Nájomca je povinný ihneď písomne ohlásiť Prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom Nájomcu uvedeným v Zmluve, najneskôr však do desiatich (10) dní od vzniku zmeny. V prípade takéhoto oznámenia sa doručuje písomnosť na novo oznámenú adresu. Porušenie tejto povinnosti Nájomcu písomne ohlásiť každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom Nájomcu, uvedeným v Zmluve, sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. IV bod 2) písm. c) Zmluvy.
- 5) Nájomca sa zaväzuje počas trvania platnosti tejto Zmluvy dočasne využívať predmet Zmluvy na účely dohodnuté v tejto Zmluve na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť.
- 6) Nájomca je povinný umožniť vstup zamestnancom Prenajímateľa na Predmet nájmu za účelom kontroly jeho stavu a spôsobu jeho využitia ako i plnenia podmienok tejto Zmluvy, a to v ktoromkoľvek čase a ktoromkoľvek ročnom období, po predchádzajúcom vyzvaní.
- 7) Nájomca sa zaväzuje, že bežnú údržbu Predmetu nájmu zabezpečí na vlastné náklady.
- 8) Nájomca nemá voči Prenajímateľovi nárok na náhradu škody, vzniknutej na jeho Stavbe požiarom, krádežou, živelnou udalosťou (napr. pád stromu a pod.) alebo prevádzkovou činnosťou Prenajímateľa. Ak z činnosti Nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť a sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.
- 9) Odvoz odpadu z Predmetu nájmu si Nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Zhromažďovanie a uskladňovanie odpadu na Predmete nájmu nie je prípustné. V prípade, ak počas trvania nájomného vzťahu vznikne na Predmete nájmu skládka odpadu je Nájomca povinný na základe výzvy zo strany Prenajímateľa odstrániť predmetnú skládku do 30 dní na vlastné náklady. Za takto prípadne uložené sankcie zodpovedá Nájomca.
- 10) Pokiaľ sa Zmluvné strany písomne nedohodli inak, ku dňu ukončenia nájmu je

Nájomca povinný Predmet nájmu uvoľniť, vypratať, odstrániť Stavbu vo vlastníctve Nájomcu na ňom zriadenú a odovzdať ho Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

- 11) V prípade zistenia rozdielneho stavu Predmetu nájmu od odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi do vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi nad rámec obvyklého opotrebenia, je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi spôsobenú škodu za nadmerné opotrebovanie Predmetu nájmu alebo inú škodu, ktorá týmto vznikla.
- 12) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch (vodný zákon) v znení neskorších predpisov, zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré Prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností Nájomcovi vznikli, resp. sankcie, ktoré boli Prenajímateľovi uložené.
- 13) Nájomca je povinný zabezpečiť, aby užívaním Predmetu nájmu ako i užívaním Stavby na Pozemku, jej údržbou, opravami, prípadne rekonštrukčnými prácami na nej realizovanými, neboli dotknuté stavby, zariadenia a ostatný hnutelný a nehnuteľný majetok Prenajímateľa takým spôsobom, ktorý by:
 - a) narušil ich stabilitu
 - b) znemožnil alebo podstatne sťažil ich údržbu alebo opravu,
 - c) znehodnotil ich alebo trvale poškodil,
 - d) znečistil ich pevnými, plynými alebo tekutými odpadmi
 - e) bol v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo technickými normami.

Porušenie niektorej z týchto povinností sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. IV bod 2) písm. c) Zmluvy.

Čl. VII
Doručovanie

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany Nájomcu alebo Prenajímateľa budú doručované na adresy Prenajímateľa alebo Nájomcu uvedené ako adresy pre doručovanie písomností uvedené v záhlaví Zmluvy.
- 2) V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú ako adresa pre doručovanie písomností v Zmluve, ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené Nájomcovi, aj keď:
 - a) Nájomca odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky.
 - b) zásielka bola na pošte uložená a Nájomca ju neprevzal do troch (3) dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa Nájomca o uložení nedozvedel.
 - c) bola zásielka vrátená Prenajímateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné Nájomcu na adrese uvedenej v Zmluve ani na adrese jeho sídla uvedenej v Zmluve ani na adrese jeho sídla uvedenej v obchodnom registri alebo inom registri, v ktorom je zapísaný, zistiť a jeho iná adresa nie je Prenajímateľovi známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje po troch (3) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy, ak sa Nájomca o tom nedozvie.
- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že operatívnu komunikáciu, ktorá nemá vplyv na vznik, zmenu alebo zánik práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy, môžu zmluvné strany vykonávať prostredníctvom mailových kont.

Čl. VIII
Záverečne ustanovenia Zmluvy

- 1) Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
- 2) Nájomca prehlasuje, že stav Pozemkov je mu dobre známy, s Pozemkom sa zoznámil na mieste samom pričom tieto preberá do zmluvného vzťahu v stave ako stoja a ležia.

- 3) Obsah tejto Zmluvy je možné meniť iba písomne formou dodatku, len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, inak je zmena alebo doplnenie neplatné.
- 4) Zmluvné strany vyhlasujú, že na tomto úkone sa dohodli dobrovoľne a bez nátlaku, prejav ich vôle je slobodný a vážny a znenie Zmluvy je s ním v úplnom súlade. Účastníci si zmluvu riadne prečítali, s jej obsahom súhlasia, vyhlasujú, že zmluvu nepodpísali v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, zmluva je pre nich určitá a zrozumiteľná, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi. Zmluvné strany tiež prehlasujú, že právny úkon je urobený v predpísanej forme.
- 5) Zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po dvoch vyhotoveniach.
- 6) Nájomca svojim podpisom udeľuje Obci Oravská Poruba súhlas pre spracovanie svojich osobných údajov v súlade s nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EU) 2016/679 zo dňa 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov označované aj GDPR General Data Protection Regulation (ďalej len „Nariadenie“) a zákon č.18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov. Nájomca prehlasuje, že takýto súhlas poskytuje dobrovoľne. Osobné údaje uvedené v tejto Zmluve bude Obec spracúvať najmä pre účely vykonania opatrení pred uzatvorením Zmluvy alebo dodatkov, v rozsahu potrebnom pre uzatvorenie Zmluvy alebo dodatkov, plnenia Zmluvy a k nim prislúchajúcich dodatkov alebo ich spracovanie vyplynie v súvislosti s výkonom a aplikáciou ustanovení Zmluvy alebo dodatkov. Obec je ďalej oprávnená osobné údaje Nájomca spracúvať na účely riadneho plnenia právnych a zákonných povinností Spolku alebo orgánov Spoločenstva (napr. zákon č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v platnom znení) alebo mu takáto povinnosť bude vyplývať z osobitných zmluvných vzťahov (napr. zmluva so Slovenským pozemkovým fondom) alebo osobitných právnych predpisov. Obec bude osobné údaje Zmluvnej strany 2 spracúvať po dobu trvania Zmluvy; po ukončení Zmluvy bude Obec Oravská Poruba spracúvať osobné údaje dotknutej osoby – Nájomca len ak je to nevyhnutné na dosiahnutie daného účelu spracúvania, najmä pre potreby prijímania a evidencie platieb a pod.. Nájomca potvrdzuje, že sa oboznámil s informáciami, ktoré mu Obec Oravská Poruba (Prenajímateľ) poskytol.

- 7) Nájomca pri podpise tejto Zmluvy má vyplatené nájomné vopred na jeden rok, pričom pri podpise zmluvy sa preukáže Prenajímateľovi dokladom o zaplatení.

V Oravskej Porube dňa 10.08.2024

Prenajímateľ:



Nájomca: