

ZMLUVA O NÁJME

č. 104/ 2024

uzatvorená podľa § 666 a násl. obč. zákonníka č. 40/1964 Zb. a násl. v ich aktuálnom znení medzi týmito účastníkmi:

Prenajímateľ:	Obec Nesluša
Sídlo:	023 41 Nesluša č. 978
IČO:	00314 137
DIC:	2020553139
IČ DPH:	
Bankové spojenie	IBAN: SK40 5600 0000 0003 1807 1001
	účet č.:
Štatutárny zás.:	Ing. Zuzana Jancová
Kontakt:	0911 470 676

a

Nájomca :	Bc. Anna Žáková rod. Žáková, nar.
Adresa trvalého pobytu :	023 41 Nesluša č. 975
Bankové spojenie	IBAN:
	účet č.:

I. Predmet a účel zmluvy

- 1.1. Predmetom (ďalej len „PREDMET“) tejto zmluvy je úprava práv a povinností zúčastnených zmluvných strán súvisiacich s existenciou nájomného vzťahu.
- 1.2. Predmetom tejto zmluvy je dočasné užívanie tejto nehnuteľnosti:
 - 1.2.1. LV k.ú. Nesluša: 1244
Pozemok: časť KNC 434/1 – zastavané plochy a nádvoria o celkovej ploche prenajatého pozemku 18,00 m² podľa predloženej graf. snímky
- 1.3. Poštová adresa PREDMETU je: -
- 1.4. Grafická snímka PREDMETU: tvorí prílohu tejto zmluvy ako jej neoddeliteľná súčasť
 - 1.4.1. Účel nájmu: - časť pozemku o výmere 18,00 m² (3,0 x 6,0 m) na súkromné účely
- existujúca stavba garáže na pozemku bude dočasná, len počas doby trvania nájmu a po ukončení nájmu bude odstránená
- 1.5. Vznik nájmu: 01.01.2025
- 1.6. Trvanie nájmu: na dobu určitú do: 31.12.2029

II. Nájomné

- 2.1. Výška nájomného je stanovená dohodou podľa položky 7 ods. 2 písm. b/ bod 2) sadzobníka cien, ktorý je prílohou VZN Obce Nesluša č. 5/2023 o úhradách za poskytované služby a úkony vykonávané obcou Nesluša a za prenájom priestorov budov, pozemkov a prenájom zariadení obce Nesluša nasledovne :
 - 2.1.1. Pozemok zastavané plochy a nádvoria :

súkromné účely	18,00 m ²	3,00 - €/m ² ročne
----------------	----------------------	-------------------------------

spolu nájom predstavuje

54,00 € ročne.

- 2.2. Nájomné je podľa bodu 2.1. bez dane z pridanej hodnoty, pokiaľ by jeho účtovanie v budúcnosti tejto alebo inej dani podliehalo.
- 2.3. Prvá platba nájomného vo výške 54,00 € bude uhradená v deň podpisu nájomnej zmluvy. Ďalšie splátky nájomného vo výške 54,00 € budú hradené v pravidelných ročných splátkach vždy do 10. januára príslušného roka vopred.
- 2.4. Nájomne sa hradí zásadne bezhotovostne prevodom na účet prenajímateľa, pokiaľ sa účastníci v konkrétnom prípade nedohodnú inak.
- 2.5. Podkladom na zaplatenie nájomného je táto zmluva, vystavenie faktúry sa nevyžaduje.
- 2.6. Nájomné stanovené podľa bodu 2.1. je cenou určenou na obdobie do konca kalendárneho roka nasledujúcom po roku, v ktorom sa táto zmluva uzavrela. Prenajímateľ má právo výšku nájomného pravidelne na obdobie vždy ďalšieho kalendárneho roka upraviť o výšku inflačného koeficientu vyhlásenom Slovenským štatistickým úradom ako oficiálna miera inflácie predchádzajúceho kalendárneho roka. Takto určené nájomné je záväzným nájomným pre nasledujúci rok trvania nájmu a východiskovou cenou pre stanovenie nájomného ďalšieho obdobia. Určenie nájmu prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi bez zbytočného odkladu potom ako sa zverejnia oficiálne výsledky inflačného - deflačného vývoja v Slovenskej republike za predchádzajúci kalendárny rok. Osobitný dodatok k nájomnej zmluve sa nevyžaduje.

III. Dodávka služieb spojených s nájomom

- 3.1. V nájomnom podľa čl. II. nie sú zahrnuté náklady za služby, ktoré sa obvykle s nájomom poskytujú najmä: poplatky za el. energiu, ostatné energie, vodné, stočné, náklady spojené s ochranou a údržbou predmetu zmluvy a pod.
- 3.2. Služby podľa bodu 3.1. si zabezpečuje nájomca vo vlastnej réžii.
- 3.3. Prenajímateľ udeľuje podpisom tejto zmluvy nájomcovi súhlas k uzavretiu zmlúv o dodávke služieb medzi nájomcom a dodávateľmi jednotlivých služieb ako aj udeľuje súhlas k napojeniu jednotlivých médií na predmet zmluvy, pokiaľ ku dňu podpisu tejto dohody nie sú napojené.
- 3.4. Pokiaľ niektoré zo služieb a nákladov bude hradieť prenajímateľ uzatvorí k tomuto účelu s nájomcom samostatnú zmluvu alebo dodatok k tejto zmluve.

IV. Spoločné ustanovenia o platobných podmienkach

- 4.1. Ak účastník je v omeškaní s úhradou svojho záväzku, je povinný veriteľovi okrem nárokov a náhrad určených zákonom či iným právnym predpisom zaplatiť aj:
 - 4.1.1. zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
 - 4.1.2. paušálny poplatok 3,- € (+dph) za každú vystavenú upomienku. Veriteľ nárok na poplatky za upomienky vyčíslí vo vyúčtovaní za posledné nájomné obdobie.
- 4.2. Pokiaľ bude nájomca v omeškaní s platením peňažných záväzkov podľa tejto zmluvy, má prenajímateľ právo nájom vypovedať písomnou výpoveďou so skrátenou 7 (sedem) dňovou výpovednou lehotou. Toto právo nezaniká ani neskorším zaplatením dlhu.
- 4.3. Prenajímateľ môže za podmienok upravených zákonom na zabezpečenie pohľadávok voči nájomcovi podľa tejto zmluvy uplatniť zádržné právo k veciam nachádzajúcim sa v prenajatých priestoroch. Prenajímateľa má nárok zádržné právo realizovať formou verejnej ponuky uverejnenej na webovej adrese nájomcu za ponúknutú najvyššiu ponuku. Pokiaľ výťažok z predmetu zádržného práva nepostačuje na úhradu celej pohľadávky, nárok v tejto časti nezaniká.
- 4.4. Ak veriteľ uplatní zádržné právo, je nájomca povinný do 3. dní od doručenia písomnej výzvy vykonať spoločne s prenajímateľom resp. ním poverenou osobou súpis vecí, na ktorých viazne zádržné právo a v prípade, že si túto povinnosť nesplní, je oprávnený vykonať tento súpis prenajímateľ.
- 4.5. Pre prípad omeškania s platením finančného záväzku nájomcu podľa tejto zmluvy má prenajímateľ právo s okamžitou platnosťou bez ďalšieho upozornenia právo zamedziť nájomcovi prístup do predmetu zmluvy a súčasne môže odpojiť predmet nájmu od všetkých inžinierskych sietí. Nájomca je povinný v tomto prípade zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200 € za každý druh služby. Náklady odpojenia a spätného napojenia znáša nájomca. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené prerušením dodávky energií a vykonávania služieb.
- 4.6. Obmedziť alebo prerušiť dodávku energií a vykonávanie služieb je dodávateľ oprávnený aj v prípade väčšej poruchy a údržby na zdrojoch a rozvodoch.

V. Osobitné ustanovenia

- 5.1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nerušený nájom a udržiavať PREDMET v stave spôsobilom na zabezpečenie účelu tejto zmluvy. Za rušenie nerušeného užívania sa nepovažujú činnosti, ktoré je nevyhnutné vykonať v rámci údržby, prípadne odstránenie následkov nepredvídateľných udalostí alebo rekonštrukčných úprav ostatných priestorov budovy, ktoré momentálne na nich prebiehajú.
- 5.2. Nájomca vyhlasuje, že
 - 5.2.1. sa so stavom PREDMETU dôkladne oboznámi a že jeho stav zodpovedá účelu zmluvy
 - 5.2.2. že PREDMET v stave v akom sa nachádza ku dňu účinnosti tejto zmluvy, preberá. Pokiaľ nebol spísaný osobitný protokol, slúži táto zmluva zároveň aj ako protokol o odovzdaní a prevzatí.
 - 5.2.3. preberá do svojho užívania výlučne len tie hnuťelné veci, ktoré sú osobitne uvedené v osobitnom protokole hnuťelných vecí. Pokiaľ osobitný protokol spísaný nebol, má sa za to, že nájomca hnuťelné veci neprevzal.
 - 5.2.4. PREDMET bude užívať výlučne na vykonávanie účelu podľa bodu 1.5. (účel nájmu). Akákoľvek zmena účelu užívania priestorov musí byť odsúhlasená prenajímateľom.
- 5.3. Nájomca je povinný
 - 5.3.1. riadne a na to určenom mieste zverejniť obchodný názov svojej spoločnosti s uvedením zodpovedného zástupcu za prevádzku, ak to účel nájmu vyžaduje
 - 5.3.2. bez zbytočného odkladu prenajímateľovi oznámiť potrebu vykonať inú ako bežnú opravu PREDMETU a umožniť jej vykonanie.
 - 5.3.3. zabezpečiť upratovanie PREDMETU v prípade, že túto službu neposkytuje prenajímateľ
 - 5.3.4. zabezpečiť dodržiavanie čistoty a potrebnej hygieny v PREDMETE a za týmto účelom na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v zmysle platných právnych predpisov
 - 5.3.5. hradiť bežné náklady spojené s udržiavaním PREDMETU v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, t. j. najmä upratovanie, bežnú opravu a údržbu napr. bežné opravy okien, dverí, maľovanie a vysprávka omietok a podobne).
 - 5.3.6. umožniť prenajímateľovi vstup do PREDMETU a znášať obmedzenia v jeho užívaní v rozsahu potrebnom na uskutočnenie rekonštrukčných prác a opráv. V prípade, že v súvislosti s rekonštrukciou bude nutné obmedziť činnosť nájomcu v takom rozsahu, že tento nebude môcť využívať PREDMET podľa účelu tejto zmluvy, plynutie doby nájmu sa preruší na potrebnú vzájomne dohodnutú dobu s tým, že o túto dobu sa doba nájmu predlžuje za nezmenených podmienok. Po dobu prerušenia nájmu sa nájomné a súvisiace služby za užívanie PREDMETU či jeho časti neplatia. O potrebe vykonania prác oboznámi prenajímateľ nájomcu aspoň 3 (tri) mesiace vopred, pričom sa bude prihliadať na sezónnosť činnosti nájomcu. V oznámení sa uvedie predpokladaná doba prerušenia nájmu (termín zahájenia a ukončenia prác)..
 - 5.3.7. si plniť úlohy požiarnej ochrany v zmysle príslušných ustanovení z.č.314/2001Z.z.v úplnom znení a úlohy bezpečnosti práce v zmysle zákona 124/2006 v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ v zmysle § 12 vyhl. č. 82/1996 Z.z. o požiarnej ochrane vzhľadom na prevádzkové pomery nezriaďuje samostatnú ohlasovňu požiarov, ale ohlasovňou požiarov je každý samostatne užívaný priestor objektu.
 - 5.3.8. o PREDMET sa starať so starostlivosťou riadneho hospodára resp. s odbornou starostlivosťou, najmä vchody riadne uzatvoriť, uzamknúť, aby sa zabránilo vstupu nepovolaným osobám, aby nedošlo k poškodeniu predmetu a porušeniu práv ostatných užívateľov nehnuteľností.
 - 5.3.9. umožniť užívanie spoločných priestorov bez obmedzenia aj iným užívateľom a vlastníkom tak, aby títo neboli obmedzovaní v používaní spoločných priestorov pri ich činnosti.
 - 5.3.10. umožniť prenajímateľovi, resp. jeho poverenému zástupcovi, vstup do PREDMETU za účelom kontroly jeho stavu, stavu a funkčnosti súčastí a zariadení PREDMETU a kontroly dodržiavania ustanovení tejto zmluvy.
 - 5.3.11. zabezpečovať všetky povinnosti vyplývajúce zo zodpovednosti nájomcu pri nakladaní a likvidácii s nebezpečnými odpadmi, ktoré súvisia s jeho činnosťou
 - 5.3.12. zdržať sa uskutočňovať akékoľvek zmeny, prestavby, nadstavby PREDMETU bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 5.4. Prenajímateľ zodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi v PREDMETE, ak ku škode dôjde zavinením prenajímateľa. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi na veciach vnesených do prenajatých priestorov, ak ku škode dôjde bez zavinenia prenajímateľa.
- 5.5. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne na PREDMETE po dobu platnosti tejto zmluvy. Tejto povinnosti s zhodí ak preukáže, že ku škode nedošlo zanedbaním odbornej starostlivosti či povinností riadneho hospodára a že vzniku škody nemohol zabrániť pri vynaložení maximálneho úsilia, ktoré možno na ňom požadovať.
- 5.6. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené v prenajatých priestoroch a v priestoroch súvisiacich, ak ku škode dôjde z dôvodov súvisiacich s činnosťou nájomcu.

- 5.7. Nájomca nie je oprávnený postúpiť svoje práva alebo záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy, v celku alebo v časti, inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu obce. Nájomca rovnako nie je oprávnený započítať akýkoľvek svoj záväzok voči pohľadávke obce bez jej písomného súhlasu. Akékoľvek postúpenie práv alebo záväzkov nájomcom alebo započítanie oproti pohľadávke obce bez jej súhlasu je neplatné.
- 5.8. Osoba, ktorá v mene nájomcu podpisuje túto zmluvu vyhlasuje, že je oprávnená v mene účastníka konať a súčasne vyhlasuje, že ak účastník, v mene ktorého koná neuhradí záväzok, ktorý mu podľa tejto zmluvy vznikne, uhradí ho ona ako jeho ručiteľ.
- 5.9. Zmluvné strany sa zaväzujú vo vzájomných vzťahoch vyplývajúcich z tejto zmluvy konať dobromyseľne, čestne a v súlade s dobrými mravmi a pravidlami poctivého obchodného styku a prípadné spory a nejasnosti vzniknuté medzi nimi riešiť predovšetkým cestou jednania a dohody medzi sebou. Tým nie je dotknuté právo uplatniť svoj nárok na súde. Ustanovenia tejto zmluvy sa vykladajú v súlade s jej účelom a cieľom, v zmysle úmyslu strán sledovaného pri podpise tejto zmluvy.
- 5.10. Zmluvné strany a osoby v ich mene konajúce sa v zmysle predpisov o rozhodcovskom konaní dojednávajú, že o sporoch vzniknutých medzi nimi z tohto vzťahu sa rozhodne v rozhodcovskom konaní rozhodcom ustanoveným vybranou osobou – ARBITREA, IČO : 45744416, 010 01 Žilina Jánošíkova 264, pričom rozhodcovské konanie sa riadi zásadami spravodlivosti a rozhodcovskými (procesnými) pravidlami zverejnenými vybranou osobou na www.arbitrea.sk, pokiaľ sa účastníci nedohodnú inak.
- 5.11. Zmluvné strany sa zaväzujú neposkytovať a nezverejňovať tretím osobám žiadne informácie, ktoré získali v súvislosti s touto zmluvou, ktoré by mohli poškodiť vzájomné vzťahy alebo jednu zo zmluvných strán. Kupujúci súhlasí so spracovaním osobných údajov pre účely tejto zmluvy. Kupujúci súhlasí, že predávajúci je oprávnený na viditeľnom mieste v sídle svojej prevádzky uverejniť zoznam dlžníkov po lehote splatnosti.
- 5.12. Nájomca nie je oprávnený postúpiť svoje práva alebo záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy, v celku alebo v časti, inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca rovnako nie je oprávnený započítať akýkoľvek svoj záväzok voči pohľadávke prenajímateľa bez jeho písomného súhlasu. Akékoľvek postúpenie práv alebo záväzkov nájomcom alebo započítanie oproti pohľadávke prenajímateľa bez jeho súhlasu je neplatné. Prenajímateľ je oprávnený započítať svoju pohľadávku aj proti nesplatenému záväzku.

VI. Skončenie nájmu

- 6.1. Nájom založený touto zmluvou možno ukončiť:
- 6.1.1. písomnou dohodou
- 6.1.2. výpoveďou ktoroukoľvek zo zúčastnených strán s výpovednou dobou 3 mesiace, začiatok ktorej začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho od doručenia výpovede.
- 6.1.3. výpoveďou v skrátenej 7 (sedem) dňovej lehote za podmienok výslovne daných touto zmluvou
- 6.2. Pri skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať PREDMET v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie, pokiaľ nebolo dohodnuté inak. Stavba garáže, ktorá je vlastníctvom nájomcu, bude po skončení nájmu z pozemku odstránená.
- 6.3. Nájomca odovzdáva PREDMET riadne vyčistený, uprataný a bez závad na technologickom zariadení a jeho príslušenstve, steny vybielené a umývateľné steny umyté. V prípade, že nájomca neodovzdá PREDMET riadne a včas, môže tak vykonať prenajímateľ, ktorý je oprávnený vykonať všetky opatrenia a povinnosti (aj komisionálne otvorenie, prevzatie PREDMETU), ktoré mal vykonať nájomca a to na jeho náklady. Účastníci zmluvy sa výslovne dohodli, že ak po uplynutí doby nájmu nájomca neodovzdá PREDMET, je prenajímateľ oprávnený aj bez účasti nájomcu PREDMET otvoriť, vstúpiť doň a veci tam sa nachádzajúce na náklady nájomcu uskladniť.
- 6.4. Pokiaľ nájomca závary na PREDMETE neodstráni ani v dodatočnej lehote (nie dlhšej ako 15 dní po dni skončenia nájmu), je prenajímateľ oprávnený závary odstrániť sám na náklady nájomcu. Nájomca je povinný po dobu odstraňovania závad zaplatiť prenajímateľovi náhradu ušlého nájomného minimálne však vo výške nájomného plateného nájomcom pred skončením nájmu.

VII. Platnosť a účinnosť zmluvy

- 7.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej uzavretia, t.j. dňom podpisu všetkými zúčastnenými stranami.
- 7.2. Táto zmluva nadobúda účinnosť podľa §47a ods.1 občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 5a ods. 1/ zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

- 7.3. Účastníci berú na vedomie, že nájomný vzťah, ktorý je dohodnutý na dobu určitú dlhšiu ako 5 rokov bude zapísaný v katastri nehnuteľností záznamom. Zápis v katastri zabezpečuje nájomca. Po vykonaní zápisu sa v katastri nehnuteľnosti na príslušnom liste vlastníctva zapíše nájomca, ktorý sa takto stane platcom dane z nehnuteľností.
- 7.4. Prenajímateľ je oprávnený pre prípad neplnenia si povinností nájomcu podľa nájomnej zmluvy ako aj pre prípad skončenia nájmu podať na príslušnú správu katastra návrh na výmaz záznamu – nájomného vzťahu podľa nájomnej zmluvy.

VIII. VŠEOBECNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 8.1. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch v slovenskom jazyku s tým, že oba rovnopisy majú platnosť originálu a každá zo zmluvných strán obdrží po jednom rovnopise.
- 8.2. Práva a povinnosti prenájomcu z tejto zmluvy prechádzajú aj na jeho prípadného právneho nástupcu. Práva a povinnosti nájomcu z tejto zmluvy prechádzajú na právneho nástupcu len ak prenájomca s týmto prechodom vysloví súhlas.
- 8.3. Ostatné právne vzťahy výslovne touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Obč. zákonníka, zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov a súvisiacich predpisov v ich aktuálnom znení.
- 8.4. Zmluvný partner obce Nesluša svojim podpisom na tejto zmluve dáva súhlas so zaradením všetkých údajov v nej uvedených zmluve, ako aj údajov získaných v rámci vzájomnej komunikácie medzi zmluvnými stranami do databázy obce a s ich následným spracovaním pre účely plnenia tejto zmluvy a zápisu údajov do katastra nehnuteľnosti. Zmluvný partner obce Nesluša berie na vedomie a súhlasí s tým, že údaje môžu byť spracované priamo obcou a že údaje môžu byť poskytnuté inej osobe.
- 8.5. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže neplatné, neúčinné, nevykonateľné alebo nesúladne so zákonom, nemá to vplyv na znenie, účel a obsah ostatných platných, účinných, vykonateľných alebo zákonných ustanovení, pokiaľ z povahy vadného ustanovenia alebo obsahu alebo z okolností za ktorých bolo dohodnuté, nevyplýva, že ich nemožno oddeliť od ostatného obsahu zmluvy. V tomto prípade sa zmluvné strany zaväzujú takéto neplatné, neúčinné, nevykonateľné alebo protizákonné ustanovenie nahradiť takým ustanovením, ktoré sa v čo najväčšej možnej miere približuje zmyslu, účelu alebo obsahu tohto neplatného, neúčinného, nevykonateľného alebo protizákonného ustanovenia za súčasného zachovania súladu a kontextu s ostatnými platnými, účinnými, vykonateľnými alebo zákonnými ustanoveniami.
- 8.6. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že
- 4.1.1. sú spôsobilé na uzavretie tejto zmluvy
 - 4.1.2. si zmluvu riadne prečítali,
 - 4.1.3. v plnom rozsahu jej obsahu porozumeli,
 - 4.1.4. obsah zmluvy je dostatočne zrozumiteľný a určitý,
 - 4.1.5. táto zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akýchkoľvek omylov
 - 4.1.6. táto nie je uzavretá ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok plynúcich pre ktorúkoľvek zo zmluvných strán
 - 4.1.7. na znak vyššie uvedeného túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Nesluši: 30.12.2024

Prenajímateľ	Nájomca
Ing. Zuzana Jancová	Bc. Anna Žáková