



ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ

1. ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ:

Obchodné meno : **OBEC MALÉ LEVÁRE**
sídlo : Obecný úrad Malé Leváre 177, 908 74 Malé Leváre
IČO : 00 309 711
v mene ktorého koná : Adrian Pernecký, starosta obce
bankové spojenie : Prima banka Slovensko, a. s., pobočka Malacky
číslo účtu (IBAN): SK57 5600 0000 0032 8922 9001
(ďalej len ako „Prenajímateľ“)

Nájomca

Meno a priezvisko : **Ing. Roman Havlín a manželka Jana**
trvale bytom: [REDACTED]
rodné číslo: [REDACTED]
email: [REDACTED]
tel. číslo: [REDACTED]
(ďalej len ako „Nájomca“)

Zmluvné strany uzavierajú v zmysle ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka túto

zmluvu o nájme nehnuteľnosti:

(ďalej len ako “Zmluva”)

2. Predmet nájmu a zmluvy

- 2.1. Prenajímateľ je vlastníkom parcely reg. „C“ KN pozemku **parc. č. 5680/327**, druh pozemku ostatná plocha o výmere 11 625 m² **zapísaný na LV č. 904, k. ú. Malé Leváre, vedený Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom.**
- 2.2. Na základe GP č. 103/2019 vyhotoveného zhotoviteľom Geodet – Roman Šteflík (IČO : 41 717 252) dňa 4. 7. 2019 bol **od pozemku reg. „C“ KN parc. č. 5680/327 odčlenený pozemok reg. KN „C“ parc. č. 5680/657**, druh pozemku ostatná plocha o výmere **533 m²**, ktorý sa ďalej v Zmluve bude označovať ako Predmet nájmu. Náklady spojené s vypracovaním geometrického plánu znáša Nájomca. Geometrický plán, ktorým je tak určený Predmet nájmu tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy.
- 2.3. Nájomca je ku dňu uzavretia tejto Zmluvy vlastníkom stavby - rekreačnej chaty so súpisným číslom 2163 nachádzajúcej sa na parcele KN-C číslo 5372/79 zapísanej na LV č.673 (ďalej len ako „Chata“).
- 2.4. Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenecháva Predmet nájmu Nájomcovi dočasne do užívania na dobu dohodnutú v tejto Zmluve a Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi Nájomné. Nájomcovi je stav Predmetu nájmu dobre známy, nakoľko ku dňu uzavretia tejto Zmluvy Predmet nájmu fakticky

- 4.5. Nájomca nie je bez písomného súhlasu Prenajímateľa oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, resp. prenajať tretej osobe bez písomného súhlasu Prenajímateľa časť Predmetu nájmu.
- 4.6. Nájomca je po splnení odkladacej podmienky podľa bodu 4.7. tejto Zmluvy oprávnený Predmet nájmu oplotiť vybudovaním stavby oplotenia vysokého maximálne 2,20 m od pôvodného terénu. Oprávnenie podľa predchádzajúcej vety sa bude vzťahovať iba na takú stavbu oplotenia, ktorá bude na Predmete nájmu umiestnená a zhotovená tak, aby plnila výlučne funkciu zamedzenia vstupu cudzích osôb na Predmet nájmu z tej časti okolitého terénu, ktorý nie je vodnou plochou. Táto Zmluva bude po splnení odkladacej podmienky podľa bodu 4.7. tohto článku právnym titulom na umiestnenie stavby oplotenia podľa prvej a druhej vety tohto bodu 4.6. na Predmete nájmu a Nájomca bude mať od splnenia uvedenej odkladacej podmienky po dobu trvania Zmluvy k dotknutým častiam Predmetu nájmu iné právo podľa § 139 ods. 1, pís. a) Stavebného zákona. Nájomca nie je oprávnený oplotiť Predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami prvej a druhej vety tohto bodu 4.6.
- 4.7. Vznik práva Nájomcu na vybudovanie oplotenia pozemku podľa bodu 4.6. tejto Zmluvy je viazaný na splnenie odkladacej podmienky, ktorá sa považuje za splnenú po tom, čo:
- 4.7.1. Nájomca riadne a včas splní svoju povinnosť podľa prvej vety bodu 4.4. tohto článku a
- 4.7.2. Nájomca riadne a včas splní svoju povinnosť podľa bodu 4.18 tejto Zmluvy
- 4.8. V prípade skončenia Nájmu je Nájomca povinný zanechať Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, okrem zmien na Predmete nájmu, ktoré Nájomca vykonal v súlade s touto Zmluvou alebo so súhlasom Prenajímateľa. Ak nájomca vybuduje na Predmete nájmu oplotenie, toto je povinný na vlastné náklady odstrániť do 30 dní po skončení Nájmu, a to aj vtedy, ak oplotenie vybuvoval v súlade s touto Zmluvou alebo so súhlasom prenajímateľa.
- 4.9. Nájomca nemá počas trvania tejto Zmluvy a ani po jej skončení právo (i) na náhradu žiadnych nákladov, ktoré vynaložil pri plnení svojich povinností podľa tejto Zmluvy ani (ii) na náhradu žiadnych nákladov, ktoré vynaložil na zmeny uskutočnené na Predmet nájmu ani (iii) na náhradu toho o čo sa činnosťou nájomcu Predmet nájmu zhodnotil. Ustanovenie predchádzajúcej vety platí aj pre prípady, kedy Nájomca dotknuté činnosti vykonal v súlade s touto Zmluvou alebo so súhlasom Prenajímateľa.
- 4.10. Ak Nájomca hoci aj jednotlivito poruší ktorúkoľvek z povinností podľa bodov 4.4. a/alebo 4.6 a/alebo 4.18 tejto Zmluvy, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- eur za každý aj začatý kalendárny mesiac, počas ktorého porušenie povinnosti trvá. Ak Nájomca hoci aj jednotlivito poruší ktorúkoľvek zo svojich povinností podľa tejto Zmluvy s výnimkou jej bodov 4.4., 4.6. a 4.18 a protiprávny stav neodstráni ani do 15 dní po tom, čo ho na to Prenajímateľ vyzve, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50,- eur za každý aj začatý kalendárny mesiac, počas ktorého porušenie povinnosti trvá. Zmluvné pokuty podľa prvej a druhej vety tohto bodu je Nájomca povinný zaplatiť za každé porušenie povinností osobitne. Prenajímateľ je oprávnený požadovať v plnej výške (t.j. aj v rozsahu prevyšujúcom zmluvnú pokutu) náhradu škody spôsobenej porušením povinností, na ktoré sa zmluvné pokuty podľa tejto Zmluvy vzťahujú.
- 4.11. Nájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu počas celej Doby nájmu na svoje náklady v stave spôsobilom na užívanie dohodnuté touto Zmluvou.
- 4.12. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady údržbu Predmetu nájmu spočívajúcu najmä v pravidelnom kosení a odstraňovaní odpadkov z Predmetu nájmu a údržbu stromov a krov nachádzajúcich sa na Predmete nájmu.

- 6.2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prvé Nájomné (resp. jeho alikvotnú časť) do 15 dní odo dňa uzavretia Zmluvy. Nájomné za každý nasledujúci kalendárny rok je Nájomca povinný uhradiť do 15 dní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi, ktorú vystaví Prenajímateľ.
- 6.3. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet Prenajímateľa alebo dňom jeho uhradenia Prenajímateľovi v hotovosti do pokladne.
- 6.4. Výšku nájomného je možné upraviť spôsobom podľa bodu 6.5 tejto Zmluvy alebo na základe dohody Zmluvných strán.
- 6.5. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený Nájomné každoročne k 1. januáru príslušného kalendárneho roka zvýšiť/znížiť o ročnú mieru inflácie vyjadrenú prírastkom/úbytkom harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien pre Eurozónu za dvanásť (12) mesiacov predchádzajúceho kalendárneho roka, zverejňovaného Štatistickým úradom Európskych spoločností. V prípade zníženia Nájomného podľa tohto bodu však Nájomne neklesne pod sumu uvedenú v bode 1 tohto článku. Takto upravené Nájomné o infláciu z predchádzajúceho roka sa stáva základom pre úpravu o infláciu v nasledujúcom roku.

7. Skončenie nájmu

- 7.1. Táto zmluva sa zrušuje:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomným odstúpením v prípadoch ustanovených touto Zmluvou.
- 7.2. Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť ak:
 - 7.2.1. zanikne vlastnícke právo Nájomcu k Chate a práva a povinnosti z tejto Zmluvy neprejdú ku dňu zániku vlastníckeho práva Nájomcu k Chate v celom rozsahu na nového vlastníka Chaty a/alebo
 - 7.2.2. Nájomca poruší hoci aj len jednotlivito ktorúkoľvek z povinností podľa bodov 4.4. a/alebo 4.6. a/alebo 4.18 tejto Zmluvy, pričom k náprave uvedeného porušenia nedôjde ani po predchádzajúcej písomnej výzve Prenajímateľa doručenej Nájomcovi v lehote uvedenej vo výzve Prenajímateľa, nie však kratšej ako 30 dní a/alebo
 - 7.2.3. Nájomca nesplní riadne a včas hoci aj len jednotlivito ktorúkoľvek zo svojich povinností s výnimkou povinností podľa bodov 4.4., 4.6. a 4.18 tejto Zmluvy a takýto protiprávny stav neodstráni ani to 30 dní po tom, čo ho na to Prenajímateľ písomne vyzve.
- 7.3. Odstúpenie od tejto Zmluvy sa musí urobiť písomne, inak je neplatné. Odstúpenie od tejto Zmluvy sa stáva účinným dňom doručenia druhej zmluvnej strane a táto Zmluva zaniká dňom, ktorým sa odstúpenie stane účinným.
- 7.4. Ohľadne doručovania písomností druhej Zmluvnej strane v súvislosti s touto Zmluvou platí medzi Zmluvnými stranami, že všetky písomnosti sa doručujú poštou, osobne, resp. kuriérom, na poslednú známu adresu druhej Zmluvnej strany. Ak sa písomnosť nepodarilo doručiť pri prvom doručovaní, tak pri jej opakovanom doručovaní sa považuje za doručенú dňom nasledujúcim po odovzdaní na poštovú prepravu za predpokladu, že sa opakované doručenie uskutočňuje poštou formou doporučenej zásielky do vlastných rúk. Ustanovenie predchádzajúcej vety platí aj v prípade, ak sa druhá strana o doručovaní nedozvie
- 7.5. Zmluvné strany sú povinné navzájom si oznamovať akúkoľvek zmenu údajov potrebných na doručovanie podľa tohto bodu.


7.6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak vlastnícke právo Nájomcu k chate bude prevedené na nového vlastníka chaty, uzatvoria zmluvné strany spolu s novým vlastníkom chaty dodatok k tejto zmluve v ktorom budú všetky práva a povinnosti Nájomcu z tejto zmluvy v plnom rozsahu prevedené na nového vlastníka chaty.

8. **Záverečné ustanovenia**

- 8.1. Zmena tejto Zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou Zmluvných strán.
- 8.2. Na práva a povinnosti Zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou, sa primerane použijú ustanovenia príslušných právnych predpisov.
- 8.3. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 211/2000 Z. z.
- 8.4. Ak niektoré ustanovenia tejto Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto Zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
- 8.5. Táto Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, jeden pre Nájomcu a dva pre Prenajímateľa.
- 8.6. Prenájom pozemku v zmysle tejto zmluvy bol schválený Obecným zastupiteľstvom v Malých Levároch uznesením č. 79/2019 zo dňa 21. 11. 2019.
- 8.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

Malé Leváre, dňa - 5 -03- 2020

Prenajímateľ:



Obec Malé Leváre

Adrian Pernecký

starosta obce



Nájomca:



Ing. Roman Havlín



Jana Havlíňová