

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU č. 7/2023

Zmluvné strany :

1. Obec Dolné Strháre

Sídlo: Dolné Strháre č.123, 991 03 Pôtor

IČO: 00 319 317

DIČ: 202 124 3147

v zastúpení: Gabriela Hudecová, starostka obce

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Jozef Oláh

narodený : [REDACTED]

rodné číslo: [REDACTED]

Trvalý pobyt: Dolné Strháre č.106, 991 03 Dolné Strháre

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú podľa § 663 a násl. Občianskeho zákonníka túto zmluvu o nájme pozemku:

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je **vlastníkom nehnuteľnosti** – pozemku - parcely registra EKN č. **1044** druh pozemku ostatná plocha s výmerou 7411 m², v podiele 1/1, zapísaného na LV č. 479 pre obec Dolné Strháre, okres Veľký Krtíš, k. ú. Dolné Strháre.

2. Prenajímateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve **časť vyššie uvedených pozemkov**, špecifikované v bod 1. tohto článku tejto zmluvy , z parcely registra EKN č. 1044 druh pozemku ostatná plocha s výmerou 7411 m² výmeru **40 m²** , ako je to zakreslené v **kópii z katastrálnej mapy** (ďalej len „**predmet nájmu**“ alebo „**pozemok**“). Kópia z katastrálnej mapy tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako **príloha č.1**.

3. Účelom nájmu **vyššie uvedeného pozemku** je vykonanie stavebných prác – drobnej stavby nájomcom, ktorá bude slúžiť k nehnuteľnosti súp.č. 106, ktorá je vo vlastníctve nájomcu zapísanej na LV č. 1069 .

4. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel.

5. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho do nájmu preberá.

Článok II. Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu **určitú 10 rokov** a začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy v súlade s čl.VI. odsek 8 tejto zmluvy.
2. Nájomný vzťah môže byť ukončený :
 - a/ kedykoľvek písomnou dohodou zmluvných strán;
 - b/ uplatnením si predkupného práva predmetu nájmu ;
 - c/ výpoveďou prenajímateľa a to i bez udania dôvodu s trojmesačnou výpovednou lehotou;
 - d/ výpoveďou nájomcu s tým, že nájomca je oprávnený nájomnú zmluvu vypovedať bez udania dôvodu len do doby zahájenia predmetných stavebných prác týkajúcich sa predmetu nájmu. Po termíne zahájenia stavebných prác je nájomca oprávnený od nájomnej zmluvy len jednostranne odstúpiť v súlade s písm. d) ods. 2 tohto článku
 - e/ odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a/ alebo príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka
 - f/ odstúpením od tejto zmluvy prenajímateľom v prípade:
 - ea/ neuhradenia splatného nájomného do 14 dní od doručenia prvej upomienky, prípadne jej vrátenia alebo neprevzatia
 - eb/ porušenia povinnosti uvedenej v čl. IV ods. 8 tejto zmluvy.
3. Pre prípad výpovede dojednali zmluvné strany trojmesačnú výpovednú lehotu. Výpovedná lehota sa bude počítat' od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. V prípadoch odstúpenia od zmluvy je odstúpenie účinné dňom, keď písomnosť s prejavom vôle jednej zmluvnej strany o odstúpení bude doručená druhej zmluvnej strán. Dňom doručenia písomností podľa predchádzajúcej vety sa táto zmluva ruší (ex nunc).

Článok III. Úhrada za nájom

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené podľa uznesenia Obecného zastupiteľstva v Dolných Strhároch zo dňa 27. júla 2023 č. 53/2023, vo výške **0,20 eur/m²**, teda za celkovú cenu nájmu **8,00 Eur/rok**, s podmienkou uhradiť celú dobu nájmu 10 rokov jednorazovo pri podpise zmluvy, teda celková suma nájmu je **80,00 Eur** .
2. Celkové nájomné vypočítané podľa ods. 1 tohto článku sa nájomca zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa **IBAN : SK68 0200 0000 0000 0552 8402** alebo priamo do pokladne obce pri podpise zmluvy.
3. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné včas a podľa podmienok tohto článku zmluva nebude účinná.

Článok IV.

Práva a povinnosti nájomcu, sankcie

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu a na účel, dohodnutý v tejto zmluve. Taktiež je povinný na vlastné náklady zabezpečiť jeho ochranu pred poškodením alebo zneužitím.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel v zmysle článku 1 ods. 3 zmluvy. Pre prípad porušenia tejto povinnosti si zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v súlade s ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka vo výške 0,05 % z ceny prenájmu za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti, ktorú má prenajímateľ právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
3. Nájomca sa zaväzuje riadne sa starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a údržbu ako aj znášať zo svojho náklady spojené s neprimeraným užívaním predmetu nájmu. Nájomca sa ďalej zaväzuje hradiť zo svojho všetky miestne poplatky, ktoré budú spojené s predmetom nájmu.
4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe, s výnimkou generálneho dodávateľa stavby vybraného nájomcom, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Za porušenie tejto povinnosti si zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z ceny prenájmu za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti, ktorú má prenajímateľ právo od nájomcu žiadať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
5. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavinenej porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
6. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť poriadok na stavenisku a v jeho okolí. Za porušenie tejto povinnosti si zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z ceny prenájmu za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti, ktorú má prenajímateľ právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
7. Nájomca je povinný zabezpečovať zneškodňovanie komunálneho odpadu oprávnenou osobou podľa VZN obce Dolné Strháre č. 1/2021 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území obce. Za nesplnenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi sankcie v zmysle predmetného VZN.
8. Nájomca na predmete nájmu preberá povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, ktoré vyplývajú z VZN obce Dolné Strháre týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku, udržiavania zelene a zimnej údržby a podobne a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod.
9. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami článku VI. , prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.

10. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu. Za nesplnenie povinnosti uvedenej v prevej vete tohto odseku, si zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z ceny prenájmu za každý aj začatý deň, nasledujúci po dni, v ktorom sa má predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu, ktorú má prenajímateľ právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbaňuje povinnosti uhradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať predmet nájmu a povinnosť zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.

11. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať všetky skutočnosti majúce vplyv na predmetný nájom (zmena adresy a pod.). Za porušenie tohto záväzku si zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v sume 10 % z ceny prenájmu.

12. V súlade s ustanovením § 545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinnosti nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.

13. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia nájomcu : adresa trvalého pobytu nájomcu.

14. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia uvedeného v ods. 13 tohto článku bude považovaná za doručeníu priamo do vlastných rúk, a to i v prípade, ak bude vrátená prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá.

Ak nebude možné nájomcovi písomnosť doručiť na túto adresu a iná adresa nebude prenajímateľovi známa, považuje sa písomnosť nájomcovi za doručeníu dňom jej vrátenia prenajímateľovi a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.

Článok V.

Vyhlásenia a záruky

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto zmluvy :

1.1 nájomca nie je v úpadku, nebol ním podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok a ani mu úpadok nehrozí;

1.2 proti nájomcovi nie je vedené žiadne exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia alebo iné obdobné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu nájomcu, ktorý by mohol zmariť alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.

2. V prípade, že akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa odseku 1 tohto článku ukáže ako nepravdivé alebo zvädzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť, ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne právnych predpisov.
3. Pokiaľ sú v tejto zmluve, jej dodatkoch odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v nich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neopakovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplánovaného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia a to v lehote tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
5. Nájom pozemku schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Dolné Strháre uznesením č. 53/2023 zo dňa 27.07.2023 v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písmena c/ zákona číslo 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Odpis uznesenia obecného zastupiteľstva podľa predchádzajúcej vety je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy ako príloha č.2.
6. Zmluva sa vyhotovuje v 7-ich vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní zmluvnými stranami prenajímateľ obdrží 5 vyhotovení a nájomca 2 vyhotovenia.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia postupom podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na zák. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám.

9. Zánikom účinnosti tejto zmluvy nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/ alebo vzhľadom na ich úpravu a/ alebo povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy.

Dolné Strháre, dňa 11.09.2023
Podpísané

Dolné Strháre, dňa 11.9.2023
Podpísané

.....
Gabriela Hudecová, starostka

.....
Jozef Oláh

Príloha:

- Kópia z katastrálnej mapy, v ktorej je zakreslená **časť predmetného pozemku**, špecifikované v bode 1 článku I. tejto zmluvy.
- Odpis uznesenia obecného zastupiteľstva obce Dolné Strháre č. 53/2023 zo dňa 27.07.2023 schváleného v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písmena c/ zákona číslo 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov