

Príloha č. 8 k všeobecne záväznému nariadeniu obce Pernek č. 4/2020 o prenájme nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce Pernek

Zmluva o nájme nehnuteľnosti¹

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obec Pernek

IČO: 00305014
DIČ: 2020643691
sídlo: **900 53 Pernek č. 48**
zastúpená: **Ing. Martin Ledník** – starosta obce Pernek
číslo účtu: **3241525004/5600**
IBAN: **SK72 5600 0000 0032 4152 5004**
banka: Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Malacky
tel. č.: +421 34 778 41 23
e-mail: starosta@pernek.sk

(ďalej len „**Prenajímateľ**“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Nájomca:

titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko:	Miroslav Chadalík, rod. Chadalík
dátum narodenia:	15.03.1956
rodné číslo:	
štátne občianstvo:	Slovenská republika
trvalý pobyt:	Kadnárova 2519/59, 831 51 Bratislava - Rača
korešpondenčná adresa:	Pernek č. 400, 900 53 Pernek
IBAN:	
banka:	
tel. č.:	
e-mail (ak má e-mailovú adresu):	

(ďalej len „**Nájomca**“ v príslušnom gramatickom tvare)

¹ Nájomná zmluva môže obsahovať aj ďalšie náležitosti, ktoré nie sú upravené v tomto vzore nájomnej zmluvy. Ďalšie náležitosti nájomnej zmluvy však nemôžu odporovať zákonu č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, všeobecne záväznému nariadeniu obce Pernek č. 4/2020 o prenájme nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce Pernek a ďalším súvisiacim právnym predpisom.

Nájomca je zastúpený splnomocnencom:

PhDr. JUDr. Mgr. Lukáš Chadalík, rod. Chadalík
nar. 25.11.1979
trvalý pobyt: Pernek 400, 900 53 Pernek
tel. č.:
e-mail:

**uzatvárajú podľa
§ 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
túto nájomnú zmluvu:**

(ďalej len „zmluva“)

II. Úvodné ustanovenie

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností: pozemkov - parcela registra „E“ č. 209, druh pozemku: orná pôda a parcela registra „C“ č. 210, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, oba v katastrálnom území Pernek (ďalej len „k. ú. Pernek“), obec Pernek, okres Malacky, zapísaných na liste vlastníctva č. 509, vedenom Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom.²

III. Predmet zmluvy

- (1) Predmetom tejto zmluvy je časť pozemku KN-E č. 209 k. ú. Pernek a časť pozemku KN-C č. 210 k. ú. Pernek o výmere spolu 543 m² podľa uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Pernek č. 28/2021 z 10.05.2021. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi predmet tejto zmluvy do užívania na účel: pestovanie bio ovocia a zeleniny určených na ďalšiu spotrebu a pestovanie okrasnej zelene.
- (2) Predmet tejto zmluvy je vyznačený v katastrálnej mape, ktorá tvorí prílohu tejto zmluvy.
- (3) Nájomca nie je oprávnený prenechať do podnájmu nehnuteľný majetok Prenajímateľa uvedený v článku III ods. 1 tejto zmluvy.³

IV. Uznesenie obecného zastupiteľstva o prenájme nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce Pernek

Táto zmluva sa uzatvára na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Pernek (ďalej len „obecné zastupiteľstvo“) č. 28/2021 zo dňa 10.05.2021, podpísaného starostom obce Pernek, ktorým obecné

² Geometrický plán nie je pri prenájme nehnuteľného majetku obce potrebný, ak nie je sporná hranica prenajímaného nehnuteľného majetku obce so susednou nehnuteľnosťou, resp. ak prípadný spor s vlastníkom (resp. spoluvlastníkmi) susednej nehnuteľnosti bol vyriešený dohodou (§ 16 ods. 4 VZN č. 4/2020).

³ § 1 ods. 5 všeobecne záväzné nariadenie obce Pernek č. 4/2020 o prenájme nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce Pernek (ďalej len „VZN č. 4/2020“)

zastupiteľstvo schválilo prenájom nehnuteľností uvedených v článku III ods. 1 tejto zmluvy v prospech Nájomcu za nájomné vo výške 125,00 eur mesačne, čo predstavuje ročne 1 500,00 eur.

V. Doba nájmu

- (1) Táto zmluva uzatvára na dobu určitú, a to na dobu štyri roky, ktorá začína plynúť odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.⁴
- (2) Dobu nájmu podľa odseku 1 nemožno predĺžiť písomným dodatkom k tejto zmluve.⁵

VI. Nájomné

- (1) Na základe uznesenia obecného zastupiteľstva č. 28/2021 zo dňa 10.05.2021, podpísaného starostom obce Pernek, výška nájomného predstavuje sumu 125,00 eur mesačne, čo predstavuje sumu 1 500,00 eur ročne.
- (2) Nájomca začne platiť nájomné až na základe písomného oznámenia Prenajímateľa doručeného splnomocnencovi Nájomcu, že:
 - doterajší neoprávnení užívateľa predmetu tejto zmluvy, uvedeného v článku III ods. 1 tejto zmluvy, pani Darina Gallová, rod. Zámečníková a pán Ing. František Gallo, obaja bytom Toryská 25, 821 07 Bratislava, vydali predmet tejto zmluvy Prenajímateľovi a zároveň
 - Prenajímateľ zabezpečil vytýčenie hranice medzi svojím pozemkom KN-E č. 209 k. ú. Pernek a pozemkom KN-C č. 209/1 k. ú. Pernek, ktorý je v spoluvlastníctve Dariny Gallovej, rod. Zámečnikovej a Ing. Františka Galla.
- (3) Nájomca sa zaväzuje, že po doručení písomného oznámenia Prenajímateľa podľa čl. VI ods. 2 tejto zmluvy:
 - začne platiť nájomné za predmet tejto zmluvy, a to za obdobie od prvého dňa nasledujúceho po dni doručenia písomného oznámenia Prenajímateľa podľa čl. VI ods. 2 tejto zmluvy; nájomné za alikvotnú časť mesiaca bude splatné do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca⁶ a zároveň
 - Nájomca na svoje náklady zabezpečí oplatenie hranice pozemku KN-E č. 209 k. ú. Pernek s pozemkom KN-C č. 209/1 k. ú. Pernek pletivom, pričom nebude od Prenajímateľa požadovať náhradu týchto nákladov.

⁴ Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najviac na štyri roky (§ 2 ods. 5 VZN č. 4/2020).

⁵ § 2 ods. 5 VZN č. 4/2020.

⁶ Číže, keď bude Nájomca platiť nájomné prvýkrát, tak do 15. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom mu bolo doručené písomné oznámenie Prenajímateľa podľa čl. VI ods. 2 tejto zmluvy, zaplatí alikvotnú časť nájomného za predchádzajúci mesiac (t. j. za dni v mesiaci nasledujúce po dni doručenia písomného oznámenia Prenajímateľa podľa čl. VI ods. 2 tejto zmluvy) a zároveň zaplatí nájomné za kalendárny mesiac, v ktorom platí nájomné a za najbližší nasledujúci kalendárny mesiac. Nájomca teda pri prvom platení nájomného zaplatí jednu platbu nájomného v alikvotnej časti a dve riadne platby nájomného. Následne bude Nájomca platiť v súlade s čl. VII ods. 1 tejto zmluvy jednu platbu nájomného mesačne, a to vopred, vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, za ktorý bude platiť nájomné; napr. nájomné za október 2021 zaplatí najneskôr do 15.09.2021.

VII. Splatnosť nájomného

- (1) Nájomné sa platí mesačne vopred, vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné.⁷
- (2) Pri prvom platení nájomného Nájomca zaplatí alikvotnú časť nájomného za kalendárny mesiac podľa článku VI ods. 3 tejto zmluvy, ďalej Nájomca zaplatí nájomné za kalendárny mesiac, v ktorom bude platiť nájomné a za najbližší nasledujúci kalendárny mesiac. Následne bude Nájomca platiť nájomné v lehote podľa čl. VII ods. 1 tejto zmluvy.
- (3) Nájomca platí nájomné niektorým z týchto spôsobov
 - a) v hotovosti do pokladnice na Obecnom úrade Pernek,⁸ alebo
 - b) poukázaním na účet Prenajímateľa (t. j. na účet obce Pernek):
IBAN: SK72 5600 0000 0032 4152 5004, vedený v Prima banka Slovensko, a.s., alebo
 - c) vkladom na účet Prenajímateľa (t. j. na účet obce Pernek):
IBAN: SK72 5600 0000 0032 4152 5004, vedený v Prima banka Slovensko, a.s.⁹
- (4) Nájomné, poukázané na účet Prenajímateľa, sa považuje za zaplatené dňom jeho pripísania na účet Prenajímateľa.

VIII. Zmluvná pokuta

- (1) Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,20 eur za každý deň omeškania odo dňa nasledujúceho po dni splatnosti nájomného do dňa zaplatenia nájomného, ak:
 - a) sa Nájomca omešká so zaplatením nájomného, alebo
 - b) ak Nájomca zaplatí nájomné v nižšej sume, ako bol povinný.
- (2) Ustanovením odseku 1 nie je dotknutá povinnosť nájomcu platiť úrok z omeškania podľa § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.¹⁰

⁷ § 35 ods. 1 VZN č. 4/2020.

⁸ V hotovosti do pokladnice na Obecnom úrade Pernek možno zaplatiť maximálne 300 eur.

⁹ § 35 ods. 3 VZN č. 4/2020.

¹⁰ Podľa § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov: „Ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.“

Podľa § 3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov: „Výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.“

IX.

Povinnosti Prenajímateľa

- (1) Prenajímateľ je povinný prenechať Nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku III ods. 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- (2) Prenajímateľ je povinný bezodkladne oznámiť Nájomcovi prípadnú zmenu čísla účtu, na ktorý sa platí nájomné.

X.

Povinnosti Nájomcu

- (1) Nájomca je povinný:
 - a) užívať prenajatú nehnuteľnosť na účel dohodnutý v tejto zmluve,
 - b) platiť Prenajímateľovi nájomné v lehote splatnosti a v správnej výške,
 - c) udržiavať na nehnuteľnosti poriadok,
 - d) umožniť Prenajímateľovi vstup na nehnuteľnosť,
 - e) bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi zmenu údajov o Nájomcovi uvedených v záhlaví tejto zmluvy,
 - f) nerušiť užívateľov susedných nehnuteľností hlukom alebo iným nevhodným konaním,
 - g) pri skončení nájmu vrátiť Prenajímateľovi nehnuteľnosť v stave, v akom nehnuteľnosť od Prenajímateľa prevzal do užívania, resp. v stave spôsobilom na užívanie.
- (2) Nájomca nie je oprávnený vykonávať na nehnuteľnosti stavebné úpravy.

XI.

Skončenie nájmu

- (1) Nájom sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
- (2) Pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný, možno nájom skončiť
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán; v takom prípade nájom zaniká dohodnutým dňom, alebo
 - b) písomným odstúpením od tejto zmluvy.
- (3) Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy, ak
 - a) Nájomca užíva prenajatú nehnuteľnosť v rozpore s dohodnutým účelom nájmu,
 - b) Nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného najmenej dva mesiace odo dňa jeho splatnosti,
 - c) Nájomca vykonáva činnosť, v dôsledku ktorej vzniká na prenajatej nehnuteľnosti škoda,
 - d) Prenajímateľ potrebuje nehnuteľnosť pre seba napríklad za účelom vykonania investičnej činnosti alebo na iný účel, ktorý je pre Prenajímateľa dôležitý,
 - e) Nájomca prenechal nehnuteľnosť do podnájmu,
 - f) z dôvodu upraveného v ustanovení § 40 všeobecne záväzného nariadenia obce Pernek č. 4/2020 o prenájme nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce Pernek,¹¹ alebo

¹¹ Ustanovenie § 40 VZN č. 4/2020 má názov: „Susedské spory vyplývajúce z užívania nehnuteľného majetku obce.“.

- g) majetok Nájomcu sa stal predmetom konania podľa právneho predpisu upravujúceho konkurz alebo reštrukturalizáciu.¹²
- (4) Nájomca môže písomne odstúpiť od tejto zmluvy, ak
- a) Prenajímateľ odovzdal Nájomcovi nehnuteľnosť v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie,
 - b) ak sa nehnuteľnosť stane neskôr, bez zavinenia Nájomcu, nespôsobilou na dohodnuté užívanie, alebo
 - c) z dôvodu upraveného v ustanovení § 40 všeobecne záväzného nariadenia obce Pernek č. 4/2020 o prenájme nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce Pernek.¹³
- (5) Ak Prenajímateľ alebo Nájomca písomne odstúpi od tejto zmluvy, nájomný vzťah zaniká doručením písomného odstúpenia od tejto zmluvy druhej zmluvnej strane.
- (6) Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomné odstúpenie od zmluvy druhej zmluvnej strane sa považuje za splnenú, len čo druhá zmluvná strana písomnosť prevezme alebo len čo ju poštový podnik vrátil zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, alebo ak doručenie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím zmluvnej strany, ktorej je písomnosť určená. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak druhá zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne.

XII. Záverečné ustanovenia

- (1) Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa vzťahujú ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, všeobecne záväzného nariadenia obce Pernek č. 4/2020 o prenájme nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce Pernek a iných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- (2) Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tejto zmluvy.
- (3) Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch: dva rovnopisy sú určené pre Prenajímateľa, jeden rovnopis je určený pre Nájomcu.
- (4) Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len formou písomných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami. **Dobu nájmu nie je možné predĺžiť formou písomného dodatku.**¹⁴
- (5) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami.

¹² Zákon č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

¹³ Ustanovenie § 40 VZN č. 4/2020 má názov: „Susedské spory vyplývajúce z užívania nehnuteľného majetku obce.“.

¹⁴ § 2 ods. 5 všeobecne záväzného nariadenia obce Pernek č. 4/2020 o prenájme nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce Pernek.

- (6) Zmluvné strany vyhlasujú, že svoju vôľu v tejto zmluve prejavili slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, s jej obsahom po prečítaní súhlasia bez výhrad a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Perneku dňa 13.07.2021

.....
Ing. Martin Ledník
starosta obce Pernek
Prenajímateľ

.....
Miroslav Chadalík
Nájomca
zastúpený splnomocnencom:
PhDr. JUDr. Mgr. Lukáš Chadalík

Príloha Nájomnej zmluvy o nájme nehnuteľnosti, uzatvorenej medzi obcou Pernek ako Prenajímateľom a pánom Miroslavom Chadalíkom ako Nájomcom:

Prenajatá časť nehnuteľností KN-E č. 209 k. ú. Pernek a KN-C č. 210 k. ú. Pernek spolu o výmere 543 m² podľa uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Pernek č. 28/2021 z 10.05.2021

