

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:

Obchodné meno (resp. názov), právna forma: City cleaner, s. r. o.
IČO: 46825746
DIČ: 2023617948
sídlo: Na Záhumní 3, 900 51 Zohor
zastúpená: Alexandra Jurášová - konateľka
číslo účtu:
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.

**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 nehnuteľnosti: pozemku - parcela registra „E“ č. 300, druh pozemku ostatná plocha, katastrálne územie Pernek, obec Pernek, okres Malacky, zapísanom na liste vlastníctva č. 509, vedenom Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom.²

**III.
Predmet zmluvy**

- (1) Predmetom tejto zmluvy je časť nehnuteľnosti uvedenej v čl. II tejto zmluvy; časť nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tejto zmluvy, má výmeru 26,4 m² a Prenajímateľ prenecháva túto časť nehnuteľnosti uvedenej v čl. II Nájomcovi do užívania na účel: **zriadenie vonkajšej terasy pred pohostinským zariadením „POHOSTINSTVO U ZAÍČKA“.**
- (2) Predmet tejto zmluvy je vyznačený v katastrálnej mape, ktorá tvorí prílohu tejto zmluvy.
- (3) Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý nehnuteľný majetok Prenajímateľa do podnájmu.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. 96/20 zo dňa 14.12.2020, podpísaného starostom obce Pernek, ktorým obecné zastupiteľstvo schválilo prenájom nehnuteľnosti uvedenej v článku III. odsek 1 tejto zmluvy Nájomcovi za nájomné vo výške 83,95 eur mesačne.

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“)

V.
Doba nájmu

- (1) Táto zmluva uzatvára na dobu určitú, a to na dobu 4 rokov – od 26. apríla 2021 do 25. apríla 2025.⁴
- (2) Dobu nájmu podľa odseku 1 nemožno predĺžiť písomným dodatkom k tejto zmluve.⁵

VI.
Nájomné

Na základe uznesenia obecného zastupiteľstva č. 96/20 zo dňa 14.12.2020, podpísaného starostom obce Pernek, výška nájomného predstavuje sumu 83,95 eur mesačne.

VII.
Splatnosť nájomného

- (1) Nájomné sa platí mesačne vopred, vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné.⁶
- (2) Nájomca platí nájomné niektorým z týchto spôsobov
 - a) v hotovosti do pokladnice na Obecnom úrade Pernek,⁷ 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.⁸
- (3) 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.

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

⁵ § 2 ods. 4 VZN č. 4/2020.

⁶ § 35 ods. 1 VZN č. 4/2020.

⁷ V hotovosti do pokladnice na Obecnom úrade Pernek možno zaplatiť maximálne 300 eur.

⁸ § 35 ods. 3 VZN č. 4/2020.

- (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.⁹

IX.

Povinnosti Prenajímateľa

- (1) Prenajímateľ je povinný prenechať Nájomcovi nehnuteľnosť uvedenú v čl. III. odsek 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,
 - h) pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať otváracie hodiny určené uznesením OZ č. 16/20 z 09.03.2020,¹⁰
 - i) zabezpečiť dodržiavanie verejného poriadku na prenajatej nehnuteľnosti,
 - j) zabezpečiť pri užívaní predmetu nájmu dodržiavanie nočného klľudu.
- (2) Nájomca je oprávnený vykonávať na nehnuteľnosti stavebné úpravy len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

⁹ 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 banky² platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.“

¹⁰ t. j. pondelok až štvrtok: od 09:30 do 22:00

piatok: od 09:30 do 24:00

sobota: od 10:00 do 24:00

nedeľa: od 10:00 do 22:00

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) Nájomca porušil povinnosť upravenú v čl. X ods. 1 písm. h) tejto zmluvy napriek tomu, že bol Prenajímateľom dvakrát písomne upozornený na porušenie tejto povinnosti,
 - e) Nájomca porušil povinnosť upravenú v čl. X ods. 1 písm. i) tejto zmluvy napriek tomu, že bol Prenajímateľom dvakrát písomne upozornený na porušenie tejto povinnosti,
 - f) Nájomca porušil povinnosť upravenú v čl. X ods. 1 písm. j) tejto zmluvy napriek tomu, že bol Prenajímateľom dvakrát písomne upozornený na porušenie tejto povinnosti,
 - g) Prenajímateľ potrebuje nehnuteľnosť pre seba napríklad za účelom vykonania investičnej činnosti alebo na iný účel, ktorý je pre Prenajímateľa dôležitý,
 - h) Nájomca prenechal nehnuteľnosť do podnájmu,
 - i) Nájomca vykonal na nehnuteľnosti stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
 - j) majetok Nájomcu sa stal predmetom konania podľa právneho predpisu upravujúceho konkurz alebo reštrukturalizáciu.¹¹
- (4) Nájomca môže písomne odstúpiť od tejto zmluvy, ak
 - a) Prenajímateľ odovzdal Nájomcovi nehnuteľnosť v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo
 - b) ak sa nehnuteľnosť stane neskôr, bez zavinenia Nájomcu, nespôsobilou na dohodnuté užívanie.
- (5) Ak Prenajímateľ alebo Nájomca písomne odstúpi od tejto zmluvy, nájomný vzťah zaniká doručením písomného odstúpenia od tejto zmluvy druhej zmluvnej strane.

¹¹ Zákon č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

- (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. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tejto zmluvy a v tomto stave nehnuteľnosť prijíma do užívania na dohodnutý účel. 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.**¹²
- (5) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami.
- (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 22.4.2021

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

Prenajímateľ

.....
Alexandra Jurášová
konateľka
City cleaner, s. r. o.
Nájomca

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

Adresný bod

