ZMLUVA O NÁJME

(ďalej aj „Zmluva")

uzavretá medzi účastníkmi (zmluvnými stranami):

Prenajímateľ:

Obec Klieština

Obecný úrad Klieština č. 45, 018 02 Dolná Mariková

IČO: 00692476

DIČ: 2020694016

Banka: Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu v tvare IBAN: SK97 5600 0000 0028 3333 4004

Štatutárny orgán: JUDr. Rastislav Bačík – starosta obce

(ďalej aj „Prenajímateľ")

a

Nájomca:

Ing. Viliam Paholík,

nar

r. č

byt

(ďalej aj „Nájomca")

(ďalej spolu aj „Zmluvné strany" alebo aj „účastníci")

podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka nasledovného znenia:

Článok I.
VŠEOBECNÉ USTANOVENIA A PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom v spoluvlastníckom podiele 1/1 nehnuteľnosti v k.ú. Klieština:
   - zapísanej na LV č. 659 ako parc. KN E č. 488 o výmere 1572 m2, druh pozemku ostatná plocha,
   - zapísanej na LV č. 659 ako parc. KN E č. 487 o výmere 473 m2, druh pozemku trvalý trávnatý porast,

z ktorých GP č. 053/2021 zo dňa 14.04.2021 vyhotoveným Ing. Máriom Barančíkom GeolD, s. r. o., Hatné 210, 018 02 Hatné a ktorý bol overený Okresným úradom Považská Bystrica, Katastrálny odbor dňa 31.05.2021 pod č. 370/2021, boli odčlenené pozemky:
   - parc. KN C č. 405/2 o výmere 25 m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
   - parc. KN C č. 239/2 o výmere 77 m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a
   - parc. KN C č. 240/2 o výmere 87 m2, druh pozemku záhrada.
2. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi a Nájomca berie do nájmu novovytvorené parcely:
   - parc. KN C č. 405/2 o výmere 25 m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
   - parc. KN C č. 239/2/2 o výmere 77 m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a
   - parc. KN C č. 240/2 o výmere 87 m2, druh pozemku záhrada,

   (ďalej aj „Predmet zmluvy") a Nájomca tento predmet zmluvy berie do nájmu a bez výhrad ho preberá. Predmet zmluvy je Nájomca oprávnený oplotiť plotom alebo inak označiť, a to na svoje náklady.
3. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

4. V súvislosti s nájmom podľa tejto Zmluvy Prenajímateľ nebude Nájomcovi poskytovať žiadne služby spojené s nájmom.

Článok II.
ÚČEL NÁJMU

1. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu uvedený v čl. I ods. 2 tejto Zmluvy ako pridružené pozemky ku svojim pozemkom za účelom zlepšenia prístupu z miestnej komunikácie k rodinnému domu súpisné číslo 51 a priľahlému pozemku – dvoru, ktorých vlastníkom je Nájomca.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že Predmet nájmu je určený na účel dohodnutý podľa tejto nájomnej zmluvy alebo je naň spôsobilý alebo uspôsobený dohodnutým rozsahom úprav Predmetu nájmu.
3. Nájomca nie je oprávnený Predmet nájmu alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretím osobám.

Článok III.
DOBA TRVANIA NÁJMU

1. Nájomný vzťah sa začína dňom 01.11.2021 a je uzavretý na dobu určitú, na päť rokov, t.j. do 01.11.2026.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu podľa tejto zmluvy má Nájomca prednostné právo na opakovaný prenájom Predmetu nájmu, t.j. má právo na uzavretie novej nájomnej zmluvy.
3. Nájom podľa tejto zmluvy môže skončiť:
   A. Uplynutím dohodnutej doby, pokiaľ nedôjde k dohode o jej predĺžení.
   B. Vzájomnou písomnou dohodou medzi Prenajímateľom a Nájomcom.
   C. Písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa s výpovednou lehotou jeden mesiac v týchto prípadoch:
      a) ak Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou,
      b) ak Nájomca je v omeškaní s platením ceny nájmu a služieb spojených s nájmom viac ako jeden mesiac,
      c) ak Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu napriek písomnému upozorneniu hrubo narušujú pokoj a poriadok,
      d) ak Nájomca prenechal Predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu Prenajímateľa.
   D. Nájomca je oprávnený vypovedať nájomnú zmuvu s jednomesačnou výpovednou lehotou, ak sa Predmet nájmu stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie.
4. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu okamžite ku koncu kalendárneho mesiaca v prípade, ak Nájomca prenajaté priestory užíva, resp. umožní tretej osobe užívanie prenajatých nebytových priestorov spôsobom, ktorý Prenajímateľovi spôsobí škodu alebo zapríčiní hrozbu vzniku škody, ak Prenajímateľ neskončil nájomný vzťah výpoveďou podľa čl. III ods. 3. písmeno C podpísmeno d).
5. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek na základe jednostranného vyhlásenia s okamžitou platnosťou skončiť nájom podľa tejto zmluvy, ak na majetok Nájomcu bolo vyhlásené konkurzné alebo vyrovnacie konanie, ak bol podaný návrh na takéto konanie alebo ak bol takýto návrh pre nedostatok majetku Nájomcu zamietnutý.
6. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu okamžite, ak Nájomca neuhradil daňový doklad - faktúru za nájom najneskôr do 30. dní po lehote splatnosti, ak nebola daná výpoveď podľa čl. III ods. 3. písmeno C podpísmeno b) alebo ak Nájomca užíva prenajaté nebytové priestory v rozpore s touto Zmluvou.

Článok IV.
CENA NÁJMU /NÁJOMNÉ/

1. Cena nájmu (ďalej aj „nájomné") bola schválená na 13. zasadnutí obecného zastupiteľstva obce Klieština konanom dňa 04.08.2021 uznesením číslo 81/2021 vo výške 30,- Eur na rok.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Predmet zmluvy bude pre Nájomcu po dobu nájmu predmetom dane z nehnuteľností od 01. januára nasledujúceho roka zdaňovacieho obdobia nasledujúceho po zdaňovacom období, v ktorom daňovníkovi vznikla táto povinnosť a to na základe výmeru a v lehote splatnosti dane z nehnuteľností Prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné a služby spojené s nájmom na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom v termíne splatnosti každej faktúry.
4. Ak sa Nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného, zaväzuje sa okrem zákonného úroku z omeškania zaplatiť Prenajímateľovi aj zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, ktorú je oprávnený Nájomcovi vyúčtovať Prenajímateľ.
5. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného za obdobie nájmu, počas ktorého pre vady, ktoré nespôsobil, nemohol Predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom, okrem prípadov havárie, vyššej moci, alebo zásahu štátnych alebo verejných úradov. Nárok na odpustenie nájomného, alebo na poskytnutie zľavy musí byť uplatnený u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do 3 mesiacov odo dňa, kedy došlo ku skutočnostiam zakladajúcim tento nárok.
6. Nájomca nemá právo uplatňovať (ani započítavať) svoje nároky voči nárokom Prenajímateľa na nájomné, prevádzkové náklady, poplatky za služby alebo zadržiavať nájomné alebo jeho časť, prípadne vyššie uvedené platby z titulu takýchto nárokov.
7. Prenajímateľ nie je ku dňu podpisu tejto Zmluvy platiteľom DPH, preto nebude Nájomcovi účtovať daň z pridanej hodnoty.

Článok V.
PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto Zmluvy.
3. Prenajímateľ alebo ním určená osoba sú oprávnení kedykoľvek za prítomnosti Nájomcu vstúpiť po predchádzajúcom dohodnutí termínu do Predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto Zmluvy, ak k tomu existujú vecné dôvody, a ak táto Zmluva neurčuje inak.
4. Prenajímateľ je oprávnený fakturovať Nájomcovi cenu nájmu.

Článok VI.
PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu 24 hodín denne v rozsahu stanovenom touto Zmluvou a dohodnutým spôsobom a v súlade so všeobecne záväznými platnými predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi tak, aby nevznikla škoda a nesmie používať látky a zariadenia, poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem po celú dobu nájmu, t.j. je oprávnený užívať ich na dohodnutý účel a dohodnutým spôsobom, starať sa o Predmet zmluvy so starostlivosťou riadneho hospodára, tieto udržiavať v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania

a po skončení nájmu Predmet zmluvy odovzdať Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom účelu a dĺžke užívania.

2. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné podľa tejto Zmluvy.
3. Všetky stavebné úpravy v Predmete zmluvy (najmä na základe zmluvy o dielo), môže Nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, na vlastné náklady.
4. Ak sa skončí nájom podľa tejto Zmluvy pred úplným vysporiadaním /odpísaním/ investícií odsúhlasených podľa ods. 3, ktoré preukázateľne vynaložil Nájomca, tak sa Prenajímateľ zaväzuje uhradiť Nájomcovi zostatkovú hodnotu obstaraných odsúhlasených investícií, a to najneskôr do 30 dní od skončenia nájomného vzťahu.
5. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy a vykonávať bežnú a obvyklú údržbu Predmetu nájmu. Ak vynaloží Nájomca náklady na opravu, ktorú mal podľa tejto zmluvy hradiť Prenajímateľ, má právo na náhradu týchto nákladov len ak ich presne špecifikoval písomne do 5 dní po uskutočnení opráv za podmienky predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný užívať Predmet zmluvy a zariadenia v súlade so všeobecne záväznými platnými predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi tak, aby nevznikla škoda a nesmie používať látky a zariadenia, poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem. Zároveň je Nájomca povinný užívať Predmet zmluvy obvyklým spôsobom tak, aby neobmedzoval a nerušil ďalších prípadných nájomcov v ich právach a aby neobmedzoval Prenajímateľa. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré Prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností Nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli Prenajímateľovi uložené. Nájomca je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu škodu, ktorá vznikne na Predmete zmluvy. Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za škody, ktoré na jeho majetku umiestnenom v Predmete zmluvy spôsobia tretie osoby, prípadne ak tieto škody vzniknú ako dôsledok živelných udalostí.
7. Ak Nájomca vykonal zmeny na Predmete zmluvy v zmysle tejto Zmluvy, po skončení nájmu nie je povinný uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu v stave zmien odsúhlasených Prenajímateľom.
8. Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi všetky škody na majetku Prenajímateľa, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky Nájomcu alebo inou jeho činnosťou.
9. Nájomca je povinný informovať bezodkladne Prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu (meno, priezvisko, adresa trvalého bydliska), ako aj prípadné vyhlásenie osobného bankrotu Nájomcu, rozdelenie BSM, nariadenia exekúcií na majetok Nájomcu.
10. Nájomca je oprávnený zabezpečiť Predmet nájmu proti neoprávnenému vniknutiu cudzích osôb po predchádzajúcom oznámení Prenajímateľovi.
11. Odvoz odpadu z Predmetu zmluvy si Nájomca zabezpečí na vlastné náklady, pričom zhromažďovanie a uskladňovanie odpadu nie je prípustné. Ak počas trvania nájomného vzťahu vznikne na Predmete zmluvy skládka odpadu je Nájomca povinný na základe výzvy Prenajímateľa odstrániť predmetnú skládku na vlastné náklady. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je Prenajímateľ oprávnený okrem nájomného účtovať aj zmluvnú pokutu vo výške mesačného nájomného a to za každý začatý mesiac omeškania.

Článok VII.
SKONČENIE NÁJMU, ZÁVÄZKY NÁJOMCU PRI SKONČENÍ NÁJMU

1. Nájom podľa tejto Zmluvy sa skončí uplynutím dohodnutej doby, pokiaľ nedôjde k ďalšej písomnej dohode o jej predĺžení.

2. Pri ukončení tejto Zmluvy je Nájomca povinný Prenajímateľovi, resp. ním poverenej osobe protokolárne odovzdať vyprataný a vyčistený Predmet nájmu najneskôr v posledný deň platnosti tejto nájomnej zmluvy. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je Prenajímateľ oprávnený okrem nájomného účtovať aj zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku mesačného nájomného.
3. Až do riadneho odovzdania Predmetu nájmu je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi za každý začatý mesiac odplatu za užívanie nebytových priestorov vo výške dohodnutého nájomného.
4. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájom podľa tejto Zmluvy skončiť len v zmysle článku III. tejto Zmluvy.
5. V prípade predčasného ukončenia nájmu má Nájomca právo na náhradu preukázateľne vložených investícií do Predmetu nájmu tak, ako je to uvedené v čl. V. tejto Zmluvy.
6. Po obdržaní vyhlásenia o skončení nájomnej zmluvy nie je Nájomca oprávnený klásť Prenajímateľovi prekážky.
7. Ak Nájomca nesplní svoju povinnosť dohodnutú v odseku 1 je Prenajímateľ oprávnený nechať Predmet nájmu nútene vypratať a vyčistiť ho na náklady Nájomcu a podľa uváženia prevziať v Predmete nájmu a speňažiť hnuteľné veci patriace Nájomcovi, k čomu ho Nájomca splnomocňuje podpisom tejto Zmluvy.

Článok VIII.
SCHVÁLENIE PRENÁJMU NEHNUTEĽNOSTÍ

1. Obecné zastupiteľstvo obce Klieština Uznesením č. 81/2021 zo dňa 04.08.2021 schválilo v zmysle § 9a ods. 8 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov zámer prenájmu nehnuteľného majetku obce a to novovytvorené parcely KN C č. 405/2 o výmere 25 m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, KN C č. 239/2/2 o výmere 77 m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a KN C č. 240/2 o výmere 87 m2, druh pozemku záhrada, z dôvodu hodného osobitného zreteľa, nakoľko Nájomca chce tieto pozemky využívať na zlepšenie prístupu k rodinnému domu súpisné číslo 51 a priľahlému pozemku - dvoru, ktorých je vlastníkom, nakoľko nemá iný prístup na miestnu komunikáciu a uvedená časť pozemkov je v súčasnom období pre obec nevyužiteľná a obec v súčasnosti neplánuje jej ďalšie využitie
2. Uznesením č. 88/2021 zo dňa 07.10.2021 Obecné zastupiteľstvo obce Klieština trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov obecného zastupiteľstva schválilo prenájom nehnuteľného majetku obce Klieština, z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, a to novovytvorených pozemkovov parcela KN C č. 405/2 o výmere 25 m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parcela KN C č. 239/2 o výmere 77 m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a parcela KN C č. 240/2 o výmere 87 m2, druh pozemku záhrada, za účelom zlepšenia prístupu k rodinnému domu súpisné číslo 51 a priľahlému pozemku - dvoru, ktorých vlastníkom je Nájomca, nakoľko Nájomca nemá iný prístup na miestnu komunikáciu a uvedená časť pozemkov je v súčasnom období pre obec nevyužiteľná a obec v súčasnosti neplánuje jej ďalšie využitie.

Článok IX.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA.

1. Táto Zmluva je platná dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nadobudne dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v

znení neskorších predpisov na webovej adrese Prenajímateľa.

2. Zmluva je vyhotovená v 2 (dvoch) origináloch o rozsahu 6 /šesť/ strán, pričom každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
3. Doručovanie písomností sa vykonáva na adresu účastníkov, ktorá je uvedená v úvodnej časti tejto zmluvy, resp. na adresu uvedenú v oznámení o zmene adresy bydliska alebo sídla účastníka. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nejasností či pochybení pri doručovaní písomností bude za deň doručenia považovaný tretí pracovný deň nasledujúci po dni, kedy bola písomnosť preukázateľne odoslaná na adresu zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve, resp. na inú, preukázateľne oznámenú adresu účastníka.
4. Vedľajšie zmluvné dohody neexistujú. Zmeny a doplnky tejto Zmluvy je možné vykonať len písomnou formou. Zmluvné strany vylučujú akúkoľvek možnosť odchýlky od tejto zmluvy.
5. Táto Zmluva sa v neupravených otázkach riadi slovenským právom, najmä príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov.
6. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
7. V prípade, že je alebo ak sa stane niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné, zostávajú ostatné ustanovenia tejto Zmluvy platné a účinné. Miesto neplatného ustanovenia sa použijú ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúce otázku vzájomného vzťahu zmluvných strán. Zmluvné strany sa potom zaväzujú upraviť svoj vzťah prijatím iného ustanovenia, ktoré svojím obsahom a povahou najlepšie zodpovedá zámeru neplatného ustanovenia.
8. Účastníci si toto úplné znenie nájomnej zmluvy prečítali, s jeho obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ho vlastnoručne v dvoch vyhotoveniach na každej strane podpísali. Jedno vyhotovenie obdržal Nájomca a jedno vyhotovenie obdržal Prenajímateľ, čo zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi.

V Klieštine, dňa 28.10.2021

.....

Za Prenajímateľa:
JUDr. Rastislav Bačík
starosta obce

OBEC KLIEŠTINA

V Klieštine, dňa 28.10.2021

.....

Za Nájomcu:
Ing. Viliam Paholík

OBEC MLÝNSKÁ VINA
OBEC MLÝNSKÁ VINA
OBEC MLÝNSKÁ VINA