

Zmluva o nájme nehnuteľnosti

uzavretá v zmysle s § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka medzi nižšie uvedenými zmluvnými stranami za nasledovných podmienok:

Prenajímateľ: **Obec Priechod**
Sídlo: Priechod č. 157, 976 11 Selce
IČO: 00 313 769
Zastúpený: Mgr. Stanislav Chaban, starosta obce
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., Žilina
Číslo účtu v tvare IBAN: SK75 5600 0000 0012 0550 3001

a

Nájomca: **Zdenko M o l n á r**

bytom Priechod, 976 11

Článok 1

Predmet nájmu a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemku – **parcely registra „C“ číslo 758/1, záhrada o výmere 464 m²**, ktorý je vedený Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, okres: Banská Bystrica, obec: Priechod, katastrálne územie: Priechod, evidovaný na **LV č. 315**.
2. Nájomca je výlučným vlastníkom nehnuteľností vedených Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, okres: Banská Bystrica, obec: Priechod, katastrálne územie: Priechod, evidovaných na **LV č. 133** ako parcela registra „C“ číslo 771, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 411 m² a rodinný súp. č. 291 postavený na parcele registra „C“ číslo 771.
3. Tzv. vytyčovacím Geometrickým plánom č. 43707661-10/19 zo dňa 07.01.2019 vyhotoviteľa: Bc. Ľudovíta Illésa- Geoplán, Trieda SNP 75, Banská Bystrica, bola z parcely registra „C“ číslo 758/1, záhrada o výmere 464 m² odčlenená časť pozemku o **výmere 163 m²**.
4. Na základe **Nájomnej zmluvy zo dňa 15.04.2004** v znení Dodatku č. 1 zo dňa 30.12.2008 a Dodatku č. 2 zo dňa 01.05.2012 bola okrem iných nehnuteľností (pozemkov a stavby) **daná do dočasného užívania (na dobu určitú – od 01.09.2004 do 01.09.2024)** nájomcovi: Chránené bývanie a chránené dielne (OZ CHRABYD), so sídlom Hviezdoslavova č. 11, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 37 830 945, aj **parcela registra „C“ číslo 758/1, záhrada o výmere 464 m²**. OZ CHRABYD v prenajatej stavbe „Budova základnej školy súp. č. 283“ postavenej na parcele registra „C“ číslo 757/5 a na okolitých pozemkoch, ktoré má v nájme od obce Priechod, zabezpečuje prevádzku BETONIKA (Chránené bývanie a domov sociálnych služieb), v ktorej **poskytuje sociálnu pomoc dospelým občanom so zdravotným postihnutím a seniorom**.
5. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ **prenecháva nájomcovi do užívania za odplatu** nehnuteľnosť – odčlenenú časť pozemku z **parcely registra „C“ číslo 758/1, záhrada o výmere 163 m²** (ďalej len „predmet nájmu“), aby ju nájomca dočasne (v dojednanej dobe) užíval.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať **výlučne na účely vytvorenia diskkrétnej zóny medzi svojimi nehnuteľnosťami (viď bod 2 tohto článku) a nehnuteľnosťami v nájme OZ CHRABYD.**

Článok 2 Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

Článok 3 Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Nájomné za predmet nájmu bližšie vymedzený v Článku 1 bod 4 tejto zmluvy, bolo určené **dohodou zmluvných strán vo výške 0,50 Eur/m²/rok, čo predstavuje ročné nájomné vo výške 81,50 Eur, slovom: osemdesiatjeden euro päťdesiat centov.**
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné **jedenkrát ročne**, pričom podkladom na úhradu nájomného bude táto zmluva. Nájomca bude platiť nájomné vopred, a to bezhotovostne - prevodom na účet prenajímateľa vedený v: Prima banka Slovensko, a.s., Žilina, číslo účtu v tvare IBAN: SK75 5600 0000 0012 0550 3001, **vždy najneskôr do 15-teho prvého mesiaca príslušného kalendárneho roka.** Pomernú časť nájomného za obdobie od účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2019 zaplatí nájomca prenajímateľovi do 7 dní od účinnosti tejto zmluvy.
3. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné prenajímateľovi včas, je v omeškaní. Prenajímateľ má právo podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka požadovať od nájomcu popri plnení aj **úroky z omeškania** vo výške „o 5 percentuálnych bodov viac, ako je základná sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu“ (§ 3 nariadenia vlády SR 87/1995 Z.z.). Právo na náhradu škody prenajímateľa tým nie je dotknuté.
4. V prípade, že prenajímateľ bude musieť nájomcu písomne vyzvať na zaplatenie neuhradeného a splatného nájomného, má nárok voči nájomcovi aj na **zmluvnú pokutu vo výške 10 Eur ako paušálnu náhradu nákladov spojených so spracovaním a zaslaním takejto upomienky.**
5. Úhrady nájomcu podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené momentom ich pripísania na bankový účet prenajímateľa.
6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok.

Článok 4 Technický stav predmetu nájmu

Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.

Článok 5 Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel a chrániť ho pred poškodením.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

3. Stavebné úpravy na predmete nájmu, ako aj akékoľvek iné zmeny predmetu nájmu je nájomca oprávnený uskutočňovať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný:
 - a) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu;
 - b) platiť dohodnuté nájomné;
 - c) po skončení užívania odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal a následne upravil vlastnou činnosťou, teda v stave v akom sa predmet nájmu nachádza po týchto úpravách.
5. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie;
 - b) urobiť potrebné právne opatrenia na ochranu nájomcu, ak tretia osoba uplatňuje k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu.

Článok 6 Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou končí:
 - a) **dohodou** zmluvných strán;
 - b) **odstúpením** od zmluvy;
 - c) **výpoveďou**.
2. Prenajímateľ je oprávnený **odstúpiť** od tejto zmluvy:
 - a) ak nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe;
 - b) ak je nájomca v omeškaní s úhradou splatného nájomného po dobu dlhšiu ako 2 mesiace; v takomto prípade je prenajímateľ povinný poskytnúť nájomcovi podľa § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka dodatočnú primeranú lehotu na splnenie dlhu a až po jej márnom uplynutí môže od zmluvy odstúpiť;
 - c) ak nájomca opakovane poruší svoje povinnosti vymedzené touto zmluvou, dopustí sa priestupku alebo trestného činu pri hospodárení s predmetom nájmu;
 - d) vykonáva také úpravy predmetu nájmu alebo také činnosti, ktoré vedú alebo by mohli viesť k poškodeniu predmetu nájmu.
3. Nájomca je oprávnený **odstúpiť** od tejto zmluvy, ak sa predmet nájmu stane počas doby nájmu bez toho, aby nájomca porušil svoje povinnosti, nespôsobilým na dohovorené užívanie.
4. V prípade odstúpenia od zmluvy nájomný vzťah zaniká doručením odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.
5. Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená túto zmluvu **vypovedať** aj bez uvedenia dôvodu, pričom nájom sa skončí po uplynutí 3-mesačnej výpovednej doby, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
6. Zmluvné strany berú na vedomie, že ak počas platnosti tejto zmluvy dôjde k zmene vlastníka predmetu nájmu, vstupuje nový vlastník do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná. Zmena vlastníka predmetu nájmu je dôvodom na výpoveď zmluvy, ale len zo strany nájomcu; pre tento prípad si **zmluvné strany do jedno-ročnú výpovednú dobu, a to k 1. januáru bežného roka**.

7. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal a následne upravil vlastnou činnosťou, teda v stave v akom sa predmet nájmu nachádza po týchto úpravách.

Článok 7 **Záverečné ustanovenia**

1. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne, na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy, vo forme dodatku k zmluve.
2. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu.
3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že na doručovanie písomností sa bude používať adresa nájomcu uvedená v záhlaví tejto zmluvy. V prípade, že na uvedenú adresu nebude možné doručiť písomnosť a táto sa vráti prenajímateľovi ako nedoručená, považuje sa za doručení dňom jej vrátenia prenajímateľovi, aj keď sa o tom nájomca nedozvedel.
4. Zmluvné strany sú povinné po nadobudnutí účinnosti nových všeobecne záväzných právnych predpisov, ktoré majú priamy dopad na znenie zmluvy, zosúladiť obsah tejto zmluvy s týmito predpismi, a to v lehote do 30 dní odo dňa nadobudnutia ich účinnosti.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje túto zmluvu uzavrieť súčasne s uzavretím **Dodatku č. 3 k Nájomnej zmluvy zo dňa 15.04.2004** v znení Dodatku č. 1 zo dňa 30.12.2008 a Dodatku č. 2 zo dňa 01.05.2012, ktorú uzavrel s nájomcom: Chránené bývanie a chránené dielne (OZ CHRABYD), so sídlom Hviezdoslavova č. 11, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 37 830 945. Uzavretím Dodatku č. 3 sa zmení predmet nájmu – konkrétne parcela registra „C“ číslo 758/1, záhrada o výmere 464 m² tak, že sa **zniži jej výmera o 163 m²** (viď tzv. vytyčovací Geometrický plán č. 43707661-10/19 zo dňa 07.01.2019 vyhotoviteľa: Bc. Ľudovíta Illésa-Geoplán, Trieda SNP 75, Banská Bystrica, ktorým bola z parcely registra „C“ číslo 758/1, záhrada o výmere 464 m² odčlenená časť pozemku o výmere 163 m²). Po uzavretí Dodatku č. 3 bude mať nájomca (OZ CHRABYD) **v nájme parcelu registra „C“ číslo 758/1, záhrada o výmere 301 m².**
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu poslednej zmluvnej strany a účinnosť od 01.08.2019.
7. Uzavretie tejto zmluvy bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Priechod číslo: 52/2019 zo dňa 29.05.2019.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, nebola podpísaná v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
9. Táto zmluva je vyhotovená vo dvoch rovnakých vyhotoveniach, z ktorých každé má platnosť originálu. Každé zmluvnej strane je určený jedno vyhotovenie zmluvy.

V Priechode, dňa

Prenajímateľ: Obec Priechod

.....
Mgr. Stanislav Chaban,
starosta obce

V Priechode, dňa

Nájomca: Zdenko M o l n á r

.....