

NÁJOMNÁ ZMLUVA

Č.1/2024

uzavretá medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Rental propertry s.r.o.
Kniežat'a Pribinu 190/14
Trenčín
V zastúpení konateľkou
Moravčíková Janka

a

Nájomca:

Obec Bajka
so sídlom: 935 51 Bajka 15
IČO: 009800309
v jej mene konajúci: Ing. Alojz Štrba, starosta

uzavreli túto nájomnú zmluvu:

Článok 1

Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemku – parc. č. C-KN 100/5 – zastavané plochy a nádvoria s výmerou 15104 m², zapísaného na LV č. 235 pre obec Rental property s.r.o., kat. Bajka, okres Levice

Článok 2

Predmet zmluvy

- (1) Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania nehnuteľnosť uvedenú v článku 1 tejto zmluvy¹ (ďalej aj len ako „predmet nájmu“).
- (2) Nájomca bude predmet nájmu užívať na účel umiestnenie kolotočov počas Dní obce.²

Článok 3

Doba nájmu

¹ Môže nastať situácia, že sa neprenajíma celý (veľký) pozemok, ale len jeho časť. Pre účely nájomnej zmluvy nie je vždy nutné vyhotoviť geometrický plán, postačí napríklad odkaz na vyznačenie v mapovom podklade (napr. situácia z projektovej dokumentácie). V tom prípade môže byť uvedený odsek upravený nasledovne: „Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva do užívania nájomcovi časť nehnuteľnosti uvedenej v článku 1 tejto zmluvy, s výmerou m², ktorá je vyznačená v grafickej prílohe č. 1 tejto zmluvy (ďalej aj len ako „predmet nájmu“).

² Treba špecifikovať účel nájmu, napr. umiestnenie predajného stánku.

- (1) Nájom sa uzatvára na dobu do 31.12.2024³.
- (2) Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená 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 strane⁴.
- (3) Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť⁵ v prípadoch, ak nájomca⁶:
 - a) je v omeškaní s úhradou nájomného viac ako 2 mesiace,
 - b) prenechal predmet nájmu do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) vykonáva také úpravy a činnosť, ktoré vedú k poškodeniu predmetu nájmu,
 - d) opakovane poruší povinnosť uloženú mu v tejto zmluve.
- (4) V prípade odstúpenia od zmluvy nájomný vzťah zaniká doručením odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.

Článok 4

Nájomné

- (1) Výška nájomného bola dohodnutá vo výške⁷ 75 €/celý predmet nájmu/rok.
- (2) Nájomné je splatné do 30.6.2024⁸, a to na účet číslo IBAN SK29 8330 0000 0026 0207 6757. Pri platbe nájomca uvedie ako variabilný symbol 1/2024⁹.
- (3) V prípade omeškania so zaplatením týchto finančných plnení je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi zmluvnú pokutu 0,05 % z omeškanej sumy za každý deň omeškania¹⁰. Právo na náhradu škody prenajímateľa tým nie je dotknuté.
- (4) V prípade, že prenajímateľ bude musieť nájomcu písomne vyzývať na neuhradené splatné nájomné, má nárok voči nájomcovi aj na zmluvnú pokutu vo výške 2 € ako paušálnu náhradu nákladov spojených so spracovaním a zaslaním takejto upomienky¹¹.
- (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 5

Práva a povinnosti

- (1) Nájomca je oprávnený užívať prenajaté nehnuteľnosti len na dohodnutý účel a chrániť ich pred poškodením.

³ Eventuálne na dobu určitú; v tom prípade ale treba vyšpecifikovať, na akú dobu.

⁴ Trvanie výpovednej doby je predmetom dohody.

⁵ Odstúpenie na rozdiel od výpovede znamená okamžité skončenie nájomnej zmluvy. Je potrebné ale presne špecifikovať konkrétne dôvody, pretože na rozdiel od výpovede nie je možné odstúpiť od zmluvy z iného dôvodu než v zákone alebo v zmluve uvedeného.

⁶ Tieto dôvody je samozrejme možné primerane upraviť/doplniť.

⁷ Nájomné by pritom malo vychádzať z nejakej reality – napr. zo znaleckého posudku, prieskumu realitného trhu a pod.

⁸ Splatnosť je vecou dohody, obvykle sa platí na rok vopred, ale je možné rozdeliť ho aj na splátky.

⁹ Vec dohody a interných potrieb obce.

¹⁰ Výška zmluvnej pokuty je vecou dohody, avšak nesmie byť neprimerane vysoká.

¹¹ Toto je vecou dohody, nie je to zákonom upravené. Rieši sa tým situácia, kedy aj za zaslanie upomienky musí obec ako prenajímateľ (a nie z vlastnej viny) niesť náklady.

- (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 jeho zmeny je nájomca oprávnený uskutočňovať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- (4) 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 nedoručená prenajímateľovi, považuje sa za doručení dňom jej vrátenia prenajímateľovi, aj keď sa o tom nedozvedel.

Článok 6

Záverečné ustanovenia

- (1) Túto zmluvu je možné meniť len písomnými dodatkami.
- (2) Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu.
- (3) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka¹².
- (4) Uzavretie nájomnej zmluvy bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva v Bajke č. 89/2024 zo dňa 29.4.2024¹³.
- (5) Táto zmluva bola uzatvorená v dvoch rovnakých vyhotoveniach, pričom každá zmluvná strana dostane po jednom vyhotovení¹⁴.

V TRENČÍNI dňa 6. 6. 2024

Za prenajímateľa:

.....



Za nájomcu: 17.06.2024

.....

¹² Môže byť dohodnutý aj iný dátum účinnosti zmluvy (napr. od prvého dňa nasledujúceho mesiaca), ale nesmie byť skorší ako deň nasledujúci po dni zverejnenia zmluvy.

¹³ Uvádza sa v prípade, že nájom bol schvaľovaný obecným zastupiteľstvom (pozri úvodný komentár).

¹⁴ Vec dohody.