

# Nájomná zmluva č. 4/2013/OÚ

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

## Čl. I Zmluvné strany

Prenajíateľ: Obec Lietava  
zastúpený: Ing. Pavol Gašpierik  
starosta obce  
Sídlo: Lietava 146, 013 18 Lietava  
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s.  
č. účtu: 3167053001/5600  
IČO: 00321427

Nájomca: Pozemkové spoločenstvo urbárske Lietava  
zastúpené: Pavlom Brezánim  
štatutárny zástupca  
Sídlo: Lietava  
IČO: 35992484

## Čl. II Predmet zmluvy

Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľností :

Kancelárskeho priestoru o výmere 15, 5 m<sup>2</sup> v objekte Obecného úradu v Lietave so súpisným číslom č. 146, parc. č. C-KN 877/1 v k. ú. Lietava, zapísanom na LV č. 782 v podiele 1/1 vo vlastníctve obce Lietava, vedenom Katastrálnym úradom v Žiline, Správa katastra Žilina, okres Žilina.

## Čl. III Predmet nájmu a účel užívania

1. Prenajíateľ prenecháva nehnuteľnosť uvedenú v Čl. II tejto zmluvy nájomcovi do nájmu výlučne za účelom užívania, ako kancelársky priestor pre administráciu a správu vlastníckych práv k nehnuteľnostiam spravovaných Pozemkovým spoločenstvom urbárskym Lietava.
2. V zmysle Čl. 10 ods. 1 písm. a) Všeobecne záväzného nariadenia obce č. 3/2012 o zmluvných prevodoch vlastníctva majetku obce a nájme majetku vo vlastníctve obce Lietava sa predmet nájmu prenecháva nájomcovi do dočasného užívania odplatnou formou vo výške nájmu podľa Čl. VII tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu užívať v súlade s dohodnutým účelom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajíateľa odstúpiť od zmluvy.

#### **Článok IV**

##### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý bude pripojený k tejto zmluve ako jej príloha č. 1.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do prenajímaných priestorov za účelom vykonania kontroly, či je nájomcom užívaný dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore.
4. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do prenajímaných priestorov za účelom vykonania nevyhnutných opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii sadu kľúčov, ktoré budú v obálke zapečatenej nájomcom.
5. Prenajímateľ je povinný v prenajímanom priestore vykonať všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy povinný vykonať nájomca.

#### **Článok V**

##### **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v prenajímanom priestore žiadne stavebné zmeny.
3. V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie priestoru a zariadenia v podľa protokolu spísaného pri preberaní predmetu nájmu.
4. Zmeny, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.
5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
6. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový poriadok Obecného úradu v Lietave.
7. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v prenajímanom priestore a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 33,- Eur. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje do 15 dní začať s uskutočňovaním potrebnej opravy. Ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ neobstará v primeranej lehote, je oprávnený vykonať ich nájomca. Prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť takto vynaložené náklady.

## Čl. VI Doba nájmu

1. Predmet nájmu sa nájomcovi prenecháva na dobu neurčitú.
2. V termíne do 30. 06. kalendárneho roka sa zmluva a jej ustanovenia prehodnotia za účelom potvrdenia jej platnosti alebo ukončenia zmluvného vzťahu v zmysle ustanovení Čl. IX tejto zmluvy.

## Čl. VII Výška nájomného a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom v celkovej výške 80,- EUR (slovom „osemdesiat EUR“) za kalendárny rok.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude fakturovať nájomné za predmet nájmu štvrťročne vo výške 20,- EUR (slovom „dvadsať EUR“) s termínmi splatnosti do posledného dňa príslušného štvrťroku, t. j. 31. 3., 30. 6., 30. 9. a 31. 12. kalendárneho roka.

Rok	Sadzba nájomného
1. Q 2013	20,- EUR
2. Q 2013	20,- EUR
3. Q 2013	20,- EUR
4. Q 2013	20,- EUR
<b>Celková výška nájomného:</b>	<b>80,- EUR</b>

3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť/zvýšiť nájomné v nasledujúcich prípadoch:
  - a) o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci rok, a to raz ročne spätne vždy k 1. 4. príslušného roka,
  - b) na základe zmeny sadzby nájomného schválenej uznesením Obecného zastupiteľstva v Lietave.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zvýšenie nájomného uskutočniť oznámením doručeným nájomcovi a nájomca výslovne súhlasí s právom prenajímateľa jednostranne upraviť nájomné podľa Čl. VII ods. 3 tejto zmluvy.

## Čl. VIII Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímanej nehnuteľnosti a zariadenia, a že v tomto stave ich preberá.
2. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil svojou podnikateľskou činnosťou tretej osobe.

## **Čl. IX** **Skončenie nájmu**

1. Nájom nehnuteľnosti zaniká:
  - a) Písomnou dohodou zmluvných strán
  - b) Výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu
  - a) Zánikom nájomcu.
2. Prenajímateľ aj nájomca môžu nájom vypovedať k 30. 06. kalendárneho roka. Výpovedná lehota je tri mesiace (zmluvné strany sa môžu dohodnúť aj na inej výpovednej lehote).
3. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať z týchto dôvodov:
  - a) nájomca napriek výzve nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného,
  - b) nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
  - c) nájomca nevyužíva prenajaté nehnuteľnosti riadnym spôsobom na dohodnutý účel,
  - d) nájomca nereaguje na písomnosti prenajímateľa,
  - e) nájomca dal nehnuteľnosť do prenájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, alebo v rozpore s týmto súhlasom, resp. ak nájomca neplní podmienky stanovené v uvedenom písomnom súhlase.
4. Nájomca môže zmluvu vypovedať z týchto dôvodov:
  - a) ak nesúhlasí so zvýšením nájomného navrhovaným prenajímateľom a nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
  - b) ak prenajímateľ urobil na nehnuteľnosti úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzuje jeho užívanie a účel, na ktorý je nehnuteľnosť prenajatá,
5. Ak dôjde k zrušeniu nájomnej zmluvy z niektorého dôvodu uvedeného v Čl. IX. bod 3.písm. a) až e) tejto zmluvy, je nájomca povinný dňom, ktorým sa zmluva zrušuje, vypratať prenajatú nehnuteľnosť a odovzdať ho prenajímateľovi, ak sa s prenajímateľom nedohodli inak.
6. Výpovedná lehota je 3 mesačná a začína plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

## **Čl. X** **Úroky z omeškania**

1. Aj je nájomca v omeškaní s platením nájomného alebo jeho jednotlivých splátok, prenajímateľ má právo aj povinnosť žiadať úroky z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania.

2. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu, ak
- a) užíva nehnuteľnosť na iný než dohodnutý účel, alebo ak dal prenajatú nehnuteľnosť do prenájmu inému bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vo výške 50% ročného nájomného z dotknutých nehnuteľností,
  - b) dňom skončenia nájmu nevypracuje prenajatú nehnuteľnosť a neodovzdá ju prenajímateľovi v stave dojednanému spôsobu užívania vo výške 100 % ročného nájomného z dotknutých nehnuteľností,
  - c) písomne, bez zbytočného odkladu neoznámil prenajímateľovi všetky zmeny, ku ktorým došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy a ktoré sa týkajú identifikácie nájomcu vo výške 50 % ročného nájmu z prenajatých pozemkov.
3. Zmluvnú pokutu je nájomca povinný zaplatiť na účet prenajímateľa vedený v Prima banke Slovensko, a.s. č. účtu 3167053001/5600, VS (4/2013/OU) do 14 kalendárnych dní od prevzatia písomného oznámenia, v ktorom mu prenajímateľ oznámil, že došlo zo strany nájomcu k porušeniu zmluvnej povinnosti, pre ktorú bola dojednaná zmluvná pokuta.
4. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je právo prenajímateľa na náhradu škody dotknuté. Nárok na zmluvnú pokutu odstúpením od nájomnej zmluvy nezaniká.

#### Čl. XI Záverečné ustanovenia

- 1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 7. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
- 8. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých po dvoch dostane každá zmluvná strana.
- 9. Účastníci tejto zmluvy vyhlasujú, že ich zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, úkon urobili v predpísanej forme a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.
- 10. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli v celom rozsahu, neuzatvárajú ju v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
- 11. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovej stránke obce Lietava.

V Lietave, dňa 28. 06. 2013

Prenajímateľ:

Nájomca:

Obec Lietava  
v zastúpení: Ing  
stai

