

Nájomná zmluva č. 060/2022

uzatvorená podľa ustanovenia §663 a nasl. Občianskeho zákonníka
medzi

Prenajímateľ : Mesto Turčianske Teplice
Sídlo : Partizánska 413/1, Turčianske Teplice
IČO : 00 317 004
Bankové spojenie : Štátna pokladnica

Konajúc : Mgr. Igor Hus - primátor
(ďalej ako „Prenajímateľ“)

Nájomca : Július Ridzoň
Narodený
Bytom : SNP 111/3, 039 01 Turčianske Teplice
(ďalej ako „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu ako „Zmluvné strany“)

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza v k. ú. Dolná Štubňa, obec Turčianske Teplice, okres Turčianske Teplice, ktorá je evidovaná na LV č. 93 a to:
 - parc. C-KN 534/2, druh pozemku: ostatná plocha, o výmere 1338m².
2. Prenajímateľ prenecháva do nájmu Nájomcovi časť pozemku opísaného v bode 1 tohto článku s výmerou 19,25 m² na účely umiestnenia dočasnej stavby plechovej alebo betónovej prefabrikovanej garáže (ďalej aj ako „Predmet nájmu“). Predmet nájmu je vyznačený na situačnom výkrese, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ vyhlásil na Predmet nájmu v súlade s § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s §17 ods.2 VZN mesta Turčianske Teplice č. 4/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom mesta Turčianske Teplice (ďalej len „VZN č.4/2011“) a podľa § 281 a nasl. Zákona č.512/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov obchodnú verejnú súťaž (vyhlásená dňa 08.10.2021), pričom s Nájomcom ako úspešným uchádzačom uzatvára túto zmluvu.

II.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do dočasného užívania za účelom jeho využívania ako pozemku na umiestnenie dočasnej stavby plechovej alebo betónovej prefabrikovanej garáže.

2. Nájomca je povinný umiestnenie a celú dočasnú stavbu realizovať v súlade s všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR (najmä s povolením vydaným príslušným stavebným úradom a v zmysle zákona č. 50/1976 Zb).

III.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom nehnuteľnosti začína dňom podpisu zmluvy oboma zmluvnými stranami.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 10 rokov, s možnosťou predĺženia lehoty. Doba nájmu začne plynúť dňom účinnosti tejto zmluvy podľa článku VIII. Tento deň bude zároveň prvým dňom nájmu.
3. V prípade záujmu o predĺženie zmluvy, nájomca je povinný 30 dní pred skončením doby nájmu požiadať prenajímateľa predĺženie zmluvy o ďalších 5 rokov.
4. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zanikne:
 - a) uplynutím doby nájmu podľa tejto zmluvy.
 - b) počas doby trvania nájmu písomnou dohodou zmluvných strán.
 - c) písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa, ak Nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane poruší svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, pričom výpovedná doba je tri (3) mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď druhej zmluvnej strane doručená.
 - d) odstúpením od zmluvy z dôvodov ustanovených v zákone, alebo ak Nájomca poruší svoje povinnosti podstatným spôsobom,
 - f) dňom doručenia písomného oznámenia Nájomcu Prenajímateľovi o odpredaji alebo odstránení dočasnej garáže umiestnenej na Predmete nájmu.
5. Nájomca podstatným spôsobom poruší Zmluvu v prípade, ak:
 - a) vykoná na Predmete nájmu úpravy, ktoré obmedzujú alebo znemožňujú jeho užívanie na účel, na ktorý je predmet nájmu prenajatý,
 - b) zničí alebo poškodí Predmet nájmu alebo jeho súčasti,
 - c) je napriek písomnej upomienke v omeškaní so zaplatením splatného nájomného alebo jeho časti o viac ako tri mesiace,
 - d) neumožní Prenajímateľovi vstup na Predmet nájmu za účelom kontroly;
 - e) využíva Predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel alebo ho užíva spôsobom odporujúcim zákonu, či v rozpore s dobrými mravmi;
 - f) zrealizuje stavbu dočasnej garáže v rozpore s platnou a účinnou legislatívou, so stavebným povolením a/alebo ohlásením.
6. Nájomca môže od tejto zmluvy odstúpiť, ak mu bol Predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie alebo ak sa stane neskôr - bez toho, aby Nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilým na dohodnuté užívanie, ak sa stane

neupotrebitelným alebo ak sa mu odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy.

7. V prípade, že Nájomca prenechá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa predmet nájmu tretej osobe do podnájmu, je Prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
8. Zmeny na veci je Nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa. Ak nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonávaných zmien hrozí na veci prenajímateľovi značná škoda, je Prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
9. Oznámenie o odstúpení od zmluvy musí byť písomné a s uvedením dôvodu. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. Nadobudnutím účinnosti oznámenia o odstúpení od zmluvy sa táto zmluva zrušuje a oba zmluvné strany sú povinné si vzájomne vydať všetko, čo si dovtedy z titulu plnenia tejto zmluvy od druhej strany obdržali. Týmto nie sú dotknuté nároky zmluvných strán na náhradu škody.
10. Po skončení nájmu odovzdá Nájomca Prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho prevzal.
11. Nájomca je povinný najneskôr do 15 dní od skončenia nájmu odstrániť dočasnú stavbu prenosnej garáže z predmetu nájmu. V prípade porušenia uvedenej povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 80,-€ za každý deň omeškania. Nárok Prenajímateľa na náhradu škody nie je dotknutý.

IV.

Nájomné a spôsob úhrady

1. Výška nájomného za predmet nájmu bola na základe výsledkov verejnej obchodnej súťaže stanovená v zmysle zápisu z vyhodnotenia ponuky zo dňa 05.11.2021 na 5€/m²/rok, čo pri celkovej prenajímanej výmere 19,25 m² predstavuje ročné nájomné **96,25 €**.
2. Zmluvné strany sa dohodli na spôsobe platenia nájomného formou ročnej úhrady. Nájomné vo výške 96,25 € je splatné ročne vždy do 30. apríla príslušného kalendárneho roka a to na účet Prenajímateľa alebo priamo do pokladne Prenajímateľa. Pri prevode na účet Prenajímateľa je potrebné uviesť variabilný symbol 0602022. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania celej sumy stanoveného nájomného na účet Prenajímateľa, resp. dňom úhrady do pokladne Prenajímateľa.
3. Ak nájom začne plynúť v priebehu roka, vypočíta sa alikvotná časť nájomného tak, že denné nájomné vypočítané ako 1/365 ročného nájomného sa vynásobí počtom dní odo

dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do konca kalendárneho roka, v ktorom sa zmluva uzatvorila. Takto vypočítané nájomné sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v súlade s článkom VIII.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájmu bude Prenajímateľom prehodnotená každý rok, pričom pri určovaní novej výšky nájomného sa prihliadne na nárast inflácie vykázaný Štatistickým úradom Slovenskej republiky. S písomne preukázaným prehodnotením nájomného Nájomca súhlasí. Zvýšenie nájomného oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne, pričom Nájomca je povinný platiť takto zvýšené nájomné od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude Nájomcovi doručené písomné oznámenie zmeny výšky nájomného.
5. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeniť výšku nájomného v prípade zmeny súvisiacich právnych predpisov alebo v zmysle platného všeobecného nariadenia mesta Turčianske Teplice.
6. V prípade, že nájomný vzťah zanikne, Prenajímateľ je povinný vrátiť Nájomcovi pomernú časť zaplateného nájomného za obdobie, v ktorom už nájomný vzťah nebude existovať. Pomernú časť zaplateného nájomného podľa prvej vety Prenajímateľ vráti Nájomcovi do konca kalendárneho roka, v ktorom nájomný vzťah podľa tejto zmluvy zanikol.
7. Bez ohľadu na iné ustanovenia tejto zmluvy môže Prenajímateľ túto zmluvu vypovedať, ak je Nájomca v omeškaní s úhradou Nájomného o viac ako 1 mesiac. Vypovedná doba je tri (3) mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď Nájomcovi doručená.

V.

Podmienky nájmu

1. Nájomca je povinný udržiavať Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, najmä dodržiavať čistotu na predmete nájmu neskladovať akýkoľvek odpad.
2. Nájomca je na predmete nájmu povinný vykonávať bežnú údržbu na vlastné náklady (napr. kosenie, čistenie, odpratávanie snehu a pod.) a starať sa o Predmet nájmu tak, aby na ňom nevznikla škoda.
3. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodol na základe § 6 odsek 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, že Nájomca je povinný zabezpečiť na predmete všetky úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení tohto zákona. Nájomca sa zároveň zaväzuje dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá Nájomca

Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré Prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinnosti nájomcom vznikli a pokuty, ktoré boli Prenajímateľovi uložené bude Nájomca povinný uhradiť.

4. Nájomca je povinný prenajatý pozemok užívať riadnym spôsobom na dohodnutý účel v súlade s osobitnými predpismi, najmä predpismi v oblasti bezpečnosti, v súlade s právnymi predpismi na ochranu verejného poriadku a predpismi v oblasti hygieny a ochrany zdravia obyvateľstva ako aj právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu prírody a krajiny a životného prostredia a udržiavať pozemok v riadnom užívateľskom stave.
5. Prenajímateľ vyhlasuje že na predmete nájmu neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená, záložné práva ani iné právne povinnosti.
6. Prenajímateľ vyhlasuje, že si nie je vedomý žiadnych skrytých väd na predmete nájmu a nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený so stavom Predmetu nájmu a je s ním uzrobený.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nesmie umiestniť na Predmete nájmu inú stavbu ako stavbu dočasnej plechovej alebo betónovej prefabrikovanej garáže ani využiť Predmet nájmu na iný účel. V prípade porušenia uvedenej povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5.000,- € za každé jednotlivé porušenie. Nárok Prenajímateľa na náhradu škody nie je dotknutý. Právo Prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy, či vypovedanie zmluvy nie je týmto dotknuté.
8. Nájomca nesmie zhotoviť na Predmete nájmu stavbu garáže v rozpore so vzorom, ktorý určí Prenajímateľ, resp. stavebný úrad Prenajímateľa. V prípade porušenia uvedenej povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5.000,- € za každé jednotlivé porušenie. Nárok Prenajímateľa na náhradu škody nie je dotknutý. Právo Prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy, či vypovedanie zmluvy nie je týmto dotknuté.
9. Nájomca je oprávnený vykonávať zmeny na Predmete nájmu len so súhlasom Prenajímateľa.

VI.

Ostatné dojednania

1. Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi, resp. zamestnancom Prenajímateľa prístup na predmet nájmu za účelom kontroly či ho Nájomca užíva pozemok v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy. Vo výnimočných prípadoch (napr. havária, požiar, atď.) je oprávnený zamestnanec Prenajímateľa vstúpiť na predmet nájmu i bez prítomnosti zástupcu Nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať Nájomcu.

2. V rámci realizácie dočasnej stavby je Nájomca povinný naprojektovať a upraviť prístup ku garáži v zmysle platnej legislatívy. Nájomca sa zaväzuje doručiť Prenajímateľovi do 6 mesiacov od podpisu tejto zmluvy príslušný dokument o povolení dočasnej stavby na predmete nájmu vydaný vecne a miestne príslušným stavebným úradom.

VII.

Ustanovenia o doručovaní

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomností doporučené poštou alebo osobné doručenie druhej zmluvnej strane. V prípade, že zmluvná strana neprevezme doručenú zásielku, táto sa považuje za doručenú do troch (3) dní od jej uloženia na pošte, aj keď sa zmluvná strana o doručení zásielky nedozvedela. Zmluvné strany sa dohodli, že ak adresát odoprie prevziať zásielku, písomnosť sa považuje za doručenú dňom odopretia jej prevzatia.
2. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto zmluvy sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu, v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa, ktorá bola riadne oznámená odosielajúcej zmluvnej strane ešte pred odoslaním písomnosti.

VIII.

Platnosť a účinnosť zmluvy

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.
2. Táto zmluva je povinne zverejňovaná na www.crz.gov.sk v súlade s §5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na www.crz.gov.sk
3. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom dva (2) dostane prenajímateľ a 1 rovnopis dostane nájomca.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy je možné urobiť len vo forme písomnej dohody podpísanej oba zmluvnými stranami a to vo forme dodatku k zmluve.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená, zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju podpísali.

6. Práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

V Turč. Tepliciach dna.....

V Turč. Tepliciach dňa.....

Prenajímateľ

Nájomca

.....
Mest
Mgr.
primátor

.....
Július Ridzoň

Príloha: 1. Situačný výkres

**prenájom pozemku
na umiestnenie
prenosnej garáže**





Ortofotomapa © GKÚ