

Nájomná zmluva č. 003/2023

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 :
Konajúc : Mgr. Igor Hus – primátor

(ďalej ako „Prenajímateľ“)

Nájomca : JUDr. Zuzana Skalová
Narodená :
Bytom : Dolné Rakovce 1944/14, Turčianske Teplice

(ďalej len ako „Nájomca“)

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

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti evidovanej Okresným úradom Turčianske Teplice nachádzajúcej sa v k. ú. Turčianske Teplice zapísanej na LV č. 1721, a to:
 - parcely CKN 107/1, o celkovej výmere 25.441 m², druh pozemku: trvalý trávny porast, spoluvlastnícky podiel 1/1.
2. Prenajímateľ prenecháva do nájmu Nájomcovi časť pozemku opísaného v bode I. tohto článku o výmere 114 m², špecifikovaný na snímke z katastrálnej mapy *(ďalej ako „Nehuteľnosť“)*, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy za účelom uvedeným v článku II. tejto zmluvy.

II.

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať Nehuteľnosť výlučne na účel ako trvalý trávny porast s výsadbou trávnik, zelene a plodín, bez možnosti umiestnenia akejkoľvek stavby, vrátane oplotenia.
2. V prípade, že Nájomca bude nehnuteľnosť využívať na iné účely, ako je uvedené v bode I. tohto článku alebo poruší ustanovenia článku VI. bod 2, je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

3. Mestské zastupiteľstvo Mesta Turčianske Teplice Uznesením Mestského zastupiteľstva č. 114/2022 zo dňa 12.12.2022 schválilo prenájom časti pozemku, ktorý tvorí predmet nájmu medzi zmluvnými stranami spolu s účelom ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

III.

Výška nájmu

1. Výška nájmu bola zmluvnými stranami dohodnutá v súlade s VZN č. 4/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom mesta Turčianske Teplice.
2. Výška nájomného za Nehnutelnosť predstavuje čiastku 45,60 Eur/rok.

IV.

Splatnosť nájomného a spôsob úhrady

1. Nájomné vo výške 45,60 Eur je splatné ročne.
2. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné (t.j. ročný nájom) pri podpise tejto zmluvy a to vo forme bezhotovostného prevodu na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy s uvedením variabilného symbolu 0032023 alebo v hotovosti do pokladne Mestského úradu v Turčianskych Tepliciach, s uvedením variabilného symbolu 0032023. Zaplatenie nájomného je Nájomca povinný preukázať pred jej podpisom predložením dokladu o zaplatení, ktorý odovzdá Prenajímateľovi, resp. poverenému zamestnancovi Prenajímateľa. Za deň úhrady pri bezhotovostnom prevode sa považuje deň pripísania celej ceny za nájom na účet Prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli na spôsobe platenia nájomného formou ročnej úhrady na základe faktúry doručenej Prenajímateľom. Nájomné je splatné najneskôr do 30.04. príslušného kalendárneho roku na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy s uvedením variabilného symbolu 0032023 alebo v hotovosti do pokladne Mestského úradu v Turčianskych Tepliciach, s uvedením variabilného symbolu 0032023.
4. 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.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ bude Nájomca v omeškaní s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 2% zo sumy ročného nájomného uvedeného v bode 1. tohto článku za každý deň omeškania.

V.

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na 5 rokov, a to od 01.02.2023.
2. K ukončeniu nájomnej zmluvy môže dôjsť:
 - 3.1. dohodou zmluvných strán k dojednanému dňu,
 - 3.2. uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - 3.3. písomnou výpoveďou, ktorú môže uplatniť ktorákoľvek zo zmluvných strán v rámci šesť mesačnej výpovednej doby,
 - 3.4. písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa v rámci jedno mesačnej výpovednej doby v prípade, ak Nájomca bude v omeškaní s úhradou nájomného

po dobu dlhšiu ako jeden mesiac alebo ak Nájomca sa nebude riadne starať o Nehnutelnosť alebo ak Nájomca poruší niektorú z povinností podľa čl. VI bod 2

- 3.5. písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa v rámci jedno mesačnej výpovednej doby v prípade, ak Nájomca bude užívať predmet zmluvy na iný účel ako je dohodnuté v článku II. tejto zmluvy.
- 3.6. odstúpením od zmluvy z dôvodov ustanovených v zákone, alebo ak Nájomca poruší svoje povinnosti podstatným spôsobom.
3. Výpovedná doba začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.
4. Nájomca podstatným spôsobom poruší Zmluvu v prípade, ak:
 - 5.1 využíva Predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel alebo ho užíva spôsobom odporujúcim zákonu, či v rozpore s dobrými mravmi, alebo spôsobom, ktorým vznikne škoda;
 - 5.2 neumožní Prenajímateľovi vstup na Predmet nájmu za účelom kontroly;
 - 5.3 zničí alebo poškodí Predmet nájmu alebo jeho súčasti,
 - 5.4 prenechá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa predmet nájmu tretej osobe do podnájmu.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:
 - 1.1 odovzdať Nehnutelnosť Nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie,
 - 1.2 zaručiť Nájomcovi nerušený priebeh užívania Nehnutelnosti počas trvania nájomného vzťahu.
2. Nájomca je povinný:
 - 2.1 užívať Nehnutelnosť v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve,
 - 2.2 uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady spojené s obvyklým užívaním Nehnutelnosti,
 - 2.3 vrátiť Nehnutelnosť Prenajímateľovi v prípade skončenia nájomného vzťahu v stave v akom ju prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
 - 2.4 riadne a včas platiť Prenajímateľovi nájomné dojednané v článku III. tejto zmluvy
 - 2.5 umožniť Prenajímateľovi kontrolu Predmetu nájmu na základe vopred uskutočneného oznámenia,
 - 2.6 Predmet nájmu hospodárne využívať, chrániť ho pred poškodením, zničením alebo stratou, používať všetky právne prostriedky na jeho ochranu,
 - 2.7 vykonávať zmeny na Predmete nájmu len so súhlasom Prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný Nehnutelnosť 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.

VII.

Ďalšie dohodnuté podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na ďalších podmienkach tejto zmluvy:
 - 1.1 Nájomca nie je oprávnený prenechať Nehnutelnosť tretej osobe bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
2. 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 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.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje zmeniť výšku nájomného v prípade zmeny príslušných právnych predpisov.
4. 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.
5. Po skončení nájmu odovzdá Nájomca Prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho prevzal.
6. Nájomca je povinný najneskôr do 10 dní od skončenia nájmu vypratať predmet nájmu a odovzdať Prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho od Prenajímateľa prebral s prihliadnutím na obvyklé užívanie. V prípade porušenia uvedenej povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 70,-€ za každý deň omeškania. Nárok Prenajímateľa na náhradu škody nie je dotknutý. Prenajímateľ je oprávnený po skončení nájmu predmet nájmu vypratať. Týmto Nájomca splnomocňuje Prenajímateľa na vypratanie predmetu nájmu a na všetky úkony s tým spojené a vyvolané.

VIII.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že sa budú riadiť najmä ustanoveniami tejto zmluvy. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia najmä Občianskym zákonníkom a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

3. Táto zmluva je povinne zverejňovaná v súlade s §5 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.
4. Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať iba písomnými očíslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom Nájomca a Prenajímateľ obdržia po jednom vyhotovení.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že jednotlivým ustanoveniam tejto zmluvy rozumejú, že zmluva bola uzavretá slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, a nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a žiadne jej ustanovenia nepovažujú za rozporné s dobrými mravmi.

V Turčianskych Tepliciach dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mesto Turčianske Teplice
Mgr. Igor Hus, primátor mesta

JUDr. Zuzana Skalová


Prilohy: Snímka z katastrálnej mapy s vyznačením pozemku



Dolné Rakovce

GISPLAN

234



Prenájom časti parcely CKN
107/1 o výmere do 114 m² -
bez oplotenia a iných stavieb
(výlučne pre potreby záhrady)

5,6 m

SNP

SNP

GIS



MESTO TURČIANSKE TEPLICE

Mestský úrad Turčianske Teplice, Partizánska 1, 039 01 Turčianske Teplice

Tel. +421 43 490 60 11, 12, Fax: +421 43 492 2667, E-mail: mestott@turcianske Teplice.sk
www.turcianske Teplice.sk

Turčianske Teplice
13.12.2022

Výpis z uznesenia IX. zasadnutia mestského zastupiteľstva, konaného dňa 12. 12. 2022 v Turčianskych Tepliciach

K bodu 26b) Prenájom pozemku o výmere 114 m² na dobu 5 rokov – Zuzana Skálová

Mestské zastupiteľstvo prijalo
Uznesenie číslo 114/2022

A) prerokovalo

návrh prenájmu nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta Turčianske Teplice v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa, na ktorý je potrebný súhlas 3/5 väčšiny všetkých poslancov.

B) schvaľuje

návrh prenájmu nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta Turčianske Teplice v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa, na ktorý je potrebný súhlas 3/5 väčšiny všetkých poslancov, a to:

časť pozemku parcely CKN 107/1 o výmere cca 114 m², z celkovej výmery 25.441 m², druh pozemku: trvalý trávny porast, evidovanej na LV č. 1721 pre k. ú. Turčianske Teplice, spoluvlastnícky podiel mesta 1/1,

v prospech nájomcu – žiadateľa JUDr. Zuzana Skalová, nar. 03.04.1982, trvale bytom Dolné Rakovce 1944/14, Turčianske Teplice,

za nájomné vo výške 45,60 €/rok (0,40 €/m²/rok) stanovené v súlade s VZN č. 4/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom mesta Turčianske Teplice,

na dobu určitú, a to na 5 rokov,

za podmienky, že predmet nájmu bude využitý ako trvalý trávny porast s výsadbou trávnik, zelene a plodín, bez možnosti umiestnenia akejkoľvek stavby, vrátane oplotenia.

Dôvodom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že predmet nájmu v súčasnosti mesto Turčianske Teplice nevyužíva pre svoju činnosť a potreby. Predmetná časť pozemku je využívaná žiadateľom ako trvalý trávny porast s výsadbou trávnik, zelene a plodín.

Iným postupom by vznikli neprimerane vysoké náklady v porovnaní s predpokladanými príjmami mesta zo zaplateného nájomného a postup podľa § 9a ods.1 až 3 a 5 až 7 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov by preto bol neprimerane tvrdý.

Hlasovanie/ Za: 13 Proti: 0 Zdržal sa : 0 Nehlasoval:0 Z prítomných:13
(všetkých poslancov:13)

Za správnosť: Jana Fabianová