

MESTO
206/24

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa ustanovenia §663 a nasl. Občianskeho zákonníka
medzi

Prenajímateľ : Mesto Turčianske Teplice
Sídlo : Partizánska 413/1, 039 01 Turčianske Teplice
IČO : 00 317 004
Bankové spojenie :
Konajúc : Mgr. Igor Hus – primátor
(ďalej aj ako „Prenajímateľ“)

Nájomca 1/ : Ing. Roman Suchý
Narodená :
Bytom : Záhradná ul. č. 26, 900 51 Zohor
(ďalej aj ako „Nájomca 1/“)

Nájomca 2/ : Ing. Alena Suchá
Narodená :
Bytom : Záhradná ul. č. 26, 900 51 Zohor
(ďalej aj ako „Nájomca 2/“)

(Nájomca 1/ a Nájomca 2/ spolu aj ako „Nájomcovia“)

(Prenajímateľ a Nájomcovia spolu aj ako „Zmluvné strany“).

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti (spoluvlastnícky podiel 1/1), nachádzajúcej sa v k. ú. Turčianske Teplice, obec Turčianske Teplice, okres Turčianske Teplice, evidovanej na LV č. 1721, ako:
 - parc. C-KN 417, o výmere 932 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie.
2. Prenajímateľ prenecháva do nájmu Nájomcom časť pozemku opísaného v bode I. tohto článku o rozmeroch 6,4 x 3,3 m (21,30 m²), špecifikovanú na snímke z katastrálnej mapy (ďalej aj ako „Predmet nájmu“), ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy za účelom uvedeným v článku II. tejto zmluvy.

II.

Účel nájmu

1. Nájomcovia sú oprávnení užívať Predmet nájmu výlučne na účel – umiestnenie a užívanie prefabrikovanej betónovej garáže vo vlastníctve Nájomcov.
2. V prípade, že Nájomcovia budú Predmet nájmu využívať na iné účely, ako je uvedené v bode I. tohto článku, je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

III.

Výška nájmu

1. Výška nájomného bola zmluvnými stranami dohodnutá v zmysle prílohy č. 1 Zásad hospodárenia s majetkom mesta Turčianske Teplice.

2. Výška nájomného za Predmet nájmu predstavuje čiastku 63,90 Eur/rok, t. j. 3,00 Eur/m²/rok.

IV.

Splatnosť nájomného a spôsob úhrady

1. Nájomné vo výške **63,90 Eur/ročne** je splatné vždy do 30. apríla príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné platí.
2. Nájomcovia uhradia nájomné načas v prospech účtu Prenajímateľa alebo v hotovosti.
3. Nájomné za rok 2024 vo výške 63,90 Eur sa nájomcovia zaväzujú uhradiť do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ budú Nájomcovia v omeškaní s úhradou nájomného, sú povinní zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 2% zo sumy ročného nájomného uvedeného v bode 1. tohto článku za každý deň omeškania. Nárok na náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti zabezpečenej zmluvnou pokutou nie je dotknutý.

V.

Doba nájmu

1. Nájom nehnuteľnosti začína dňom **01.10.2024**.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
3. K ukončeniu nájomnej zmluvy môže dôjsť:
 - 3.1. dohodou zmluvných strán k dojednanému dňu,
 - 3.2. výpoveďou, ktorú môže uplatniť ktorákoľvek zo zmluvných strán v rámci šesť mesačnej výpovednej doby bez uvedenia dôvodu,
 - 3.3. výpoveďou zo strany Prenajímateľa v rámci jedno mesačnej výpovednej doby v prípade, ak Nájomcovia budú v omeškaní s úhradou nájomného po dobu dlhšiu ako jeden mesiac alebo ak Nájomcovia porušia povinnosti podľa čl. VII. ods. 2 tejto zmluvy.
 - 3.4. odstúpením od zmluvy z dôvodov ustanovených v zákone, v tejto zmluve, alebo ak Nájomcovia porušia svoje povinnosti podstatným spôsobom.
4. Nájomcovia podstatným spôsobom porušia Zmluvu v prípade, ak:
 - a) poškodia Predmet nájmu alebo jeho súčasti,
 - b) sú napriek písomnej upomienke v omeškaní so zaplatením splatného nájomného alebo jeho časti o viac ako tri mesiace,
 - c) neumožnia Prenajímateľovi vstup na Predmet nájmu za účelom kontroly,
 - d) využívajú Predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel alebo ho užívajú spôsobom odporujúcim zákonu, či v rozpore s dobrými mravmi,
 - e) dajú Predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
 - f) vykonajú na Predmete nájmu stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
5. Výpovedná doba začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej zmluvnej strane doručená.

VI.

Podmienky nájmu

1. Nájomcovia sú povinní udržiavať Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzali, najmä dodržiavať čistotu na Predmete nájmu neskladovať akýkoľvek odpad.

2. Nájomcovia sú na Predmete nájmu povinní vykonávať všetku 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 Nájomcami dohodol na základe § 6 odsek 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, že Nájomcovia sú povinní zabezpečiť na predmete všetky úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení tohto zákona. Nájomcovia sa zároveň zaväzujú dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré im 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 zodpovedajú Nájomcovia Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré Prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností Nájomcami vznikli a pokuty, ktoré boli Prenajímateľovi uložené budú Nájomcovia povinní uhradiť.
4. Nájomcovia sú povinní 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 Nájomcovia vyhlasujú, že boli oboznámení so stavom Predmetu nájmu a sú s ním uzrozmene.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomcovia nesmú umiestniť na Predmete nájmu inú stavbu ako stavbu betónovej prefabrikovanej garáže ani využiť Predmet nájmu na iný účel. V prípade porušenia uvedenej povinnosti sú Nájomcovia povinní 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. Nájomcovia sú povinní Predmet nájmu hospodárne využívať, chrániť ho pred poškodením alebo zničením a používať všetky právne prostriedky na jeho ochranu.
9. Nájomcovia sa zaväzujú umožniť Prenajímateľovi, resp. zamestnancom Prenajímateľa prístup na Predmet nájmu za účelom kontroly či Nájomcovia užívajú Predmet nájmu 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 Nájomcov, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať Nájomcov.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený každoročne zvýšiť nájomné o výšku inflácie vykázanú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. S písomne preukázaným prehodnotením nájomného Nájomcovia súhlasia. Zvýšenie nájomného oznámi Prenajímateľ Nájomcom písomne, pričom Nájomcovia sú povinní platiť takto zvýšené nájomné od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude Nájomcom doručené písomné oznámenie zmeny výšky nájomného.
11. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného v prípade zmeny príslušných právnych predpisov alebo ak mestské zastupiteľstvo mesta Turčianske Teplice rozhodne o zmene výšky nájomného. Nájomcovia s uvedeným súhlasia.
12. Nájomcovia sú povinní platiť upravené nájomné s účinnosťou od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcom novú výšku nájomného.

13. Nájomcovia nie sú oprávnení dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade porušenia uvedenej povinnosti je Prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
14. Nájomcovia nie sú oprávnení vykonávať na Predmete nájmu žiadne stavebné úpravy ani iné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade porušenia uvedenej povinnosti je Prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:
 - 1.1 odovzdať Predmet nájmu Nájomcom v stave spôsobilom na obvyklé užívanie,
 - 1.2 zaručiť Nájomcom nerušený priebeh užívania Predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu.
2. Nájomcovia sú povinní:
 - 2.1 užívať predmet nájmu spôsobom dohodnutým dohodnutom v tejto zmluve,
 - 2.2 uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu,
 - 2.3 vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v prípade skončenia nájomného vzťahu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
 - 2.4 riadne a včas platiť Prenajímateľovi nájomné dojednané v článku III. tejto zmluvy,
 - 2.5 zabezpečovať údržbu Predmetu nájmu, tak aby nedochádzalo k jeho znehodnocovaniu.

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. 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 doručovanú zásielku, táto sa považuje za doručенú do troch (3) dní od jej uloženia na pošte, aj keď sa zmluvná strana o doručení zásielky nezvedela. Zmluvné strany sa dohodli, že ak adresát odoprie prevziať zásielku, písomnosť sa považuje za doručенú dňom odopretia jej prevzatia.
5. 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.
6. Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať iba písomnými očíslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
7. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, pričom Nájomcovia a Prenajímateľ obdržia po jednom vyhotovení.

8. 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 **30. 09. 2024**

Prenajímateľ:

Mesto Turčianske Teplice
Mgr. Igor Hus, primátor mesta

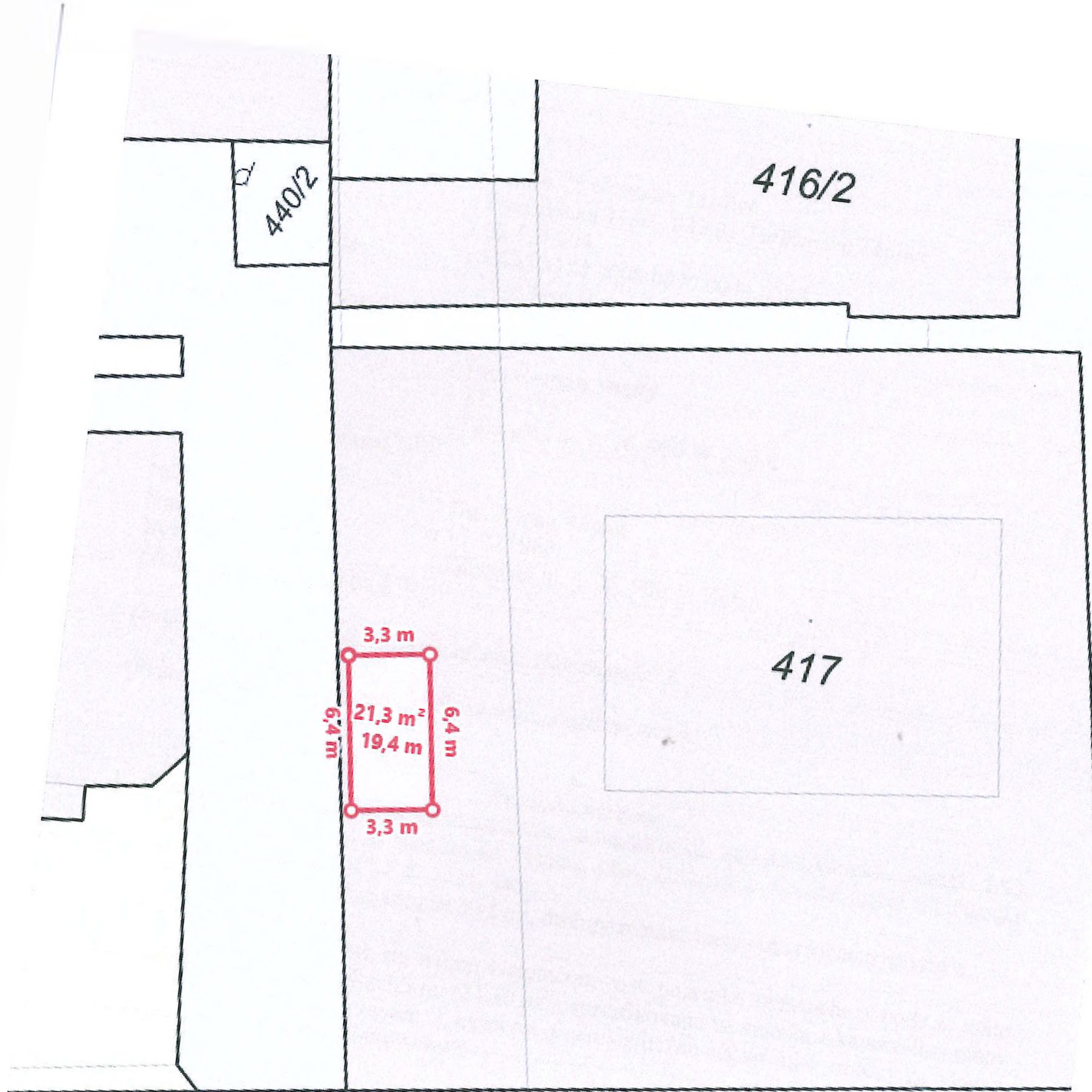
Nájomca 1/:

Ing. Roman Suchý

Nájomca 2/:

Ing. Alena Suchá

Prílohy: Snímka z katastrálnej mapy s vyznačením pozemku



419