

N Á J O M N Á Z M L U V A

uzavretá

v zmysle ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

I.

Zmluvné strany

PRENAJÍMATEĽ: Bytový podnik Piešťany, s.r.o.
sídlo: Školská 19, 921 01 Piešťany
štatutárny orgán: Ing. Viliam Hubinský, CSc., konateľ
IČO: 36 232 700
IČ DPH: SK2020170031
Bankové spojenie:
IBAN:
BIC: GIBASKBX
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava
oddiel: Sro, vložka č.: 11528/T
(ďalej prenajímateľ)

a

NÁJOMCOVIA: 1) Ing. Ján Šicko,
bytom
a manželka
2) Mária Šicková,
bytom
(ďalej nájomcovia alebo bezpodieloví spoluvlastníci garáže)

II.

Predmet zmluvy

2.1. Bytový podnik Piešťany, s.r.o. je vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany zapísaných v katastri nehnuteľností katastrálneho odboru Okresného úradu Piešťany, v LV č. 10026, a to:
pozemok – parcela reg. „C“, parc. č. 3845 o výmere 1768 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie. Na citovanom liste vlastníctva sú zapísané aj iné parcely KN-C a stavby v celosti vo vlastníctve Bytového podniku Piešťany, s.r.o., ktoré však nie sú predmetom zmluvy.

2.2. Mesto Piešťany je vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany, zapísaných v katastri nehnuteľností katastrálneho odboru Okresného úradu Piešťany, v LV č. 4 a to:
pozemok – parcela reg. „C“, parc. č. 3836/2 o výmere 28 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie. Prenajímateľ vykonáva správu tohto pozemku v zmysle Zmluvy o výkone správy majetku, uzavretej s Mestom Piešťany dňa 31.12.2005, v znení jej dodatkov, ktorá ho oprávňuje v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta Piešťany prenajímať. Na

citovanom liste vlastníctva sú zapísané aj iné parcely KN-C a stavby v celosti vo vlastníctve Mesta Piešťany, ktoré však nie sú predmetom zmluvy.

2.3. Prenajímateľ sa zaväzuje prenajať nájomcom časť nehnuteľností špecifikovaných v bode 2.1 a 2.2. tohto článku v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 161/2019 na oddelenie pozemku parc. č. 3845/2 zo dňa 11.10.2019, vyhotovený Geo-Haj, s.r.o. so sídlom Vajanského 1976/14, 921 01 Piešťany; a to pozemok - parcela reg. „C“, parc. č. 3836/3 o výmere 4 m², parcela reg. „C“ parc. č. 3845/2 o výmere 302 m² a parc. č. 3845/3 o výmere 84 m², za podmienok ustanovených v tejto zmluve. Geometrický plán č. 161/2019 na oddelenie pozemku parc. č. 3845/2 zo dňa 11.10.2019 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

2.4. Nájomcovia vyhlasujú, že predmet nájmu je plne spôsobilý na dohodnutý účel podľa tejto zmluvy a v takomto stave ho prevzali.

III.

Účel nájmu

3.1. Nájomcovia budú predmet nájmu uvedený v článku II. ods. 2.3. tejto zmluvy užívať za účelom umožnenia prístupu k nehnuteľnosti, t.j. garáži, ktorá je v ich vlastníctve.

3.2. Nájomcovia sa zaväzujú umožniť prenajímateľovi voľný prístup k predmetu nájmu 24 hodín denne, vrátane sobôt, nedeľ a sviatkov.

IV.

Doba nájmu

4.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, od 01.04.2020 do 31.03.2030.

Nájomcovia sa zaväzujú prípadné predĺženie doby nájmu uplatniť u prenajímateľa najneskôr do 6 mesiacov pred ukončením dohodnutej doby nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje v prípade nepredĺženia nájmu túto skutočnosť písomne oznámiť nájomcom najneskôr do 3 mesiacov pred skončením doby nájmu.

V.

Nájomné

5.1. Ročné nájomné predstavuje sumu vo výške 96 € ročne (slovom: deväťdesiatšesť eur).

5.2. Ročné nájomné uvedené v bode 5.1. tejto zmluvy je splatné v mesačných splátkach, vždy do 5. dňa príslušného mesiaca vo výške 8 € na účet prenajímateľa číslovedený v variabilný symbol

5.3. Pomerná časť nájomného za obdobie od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2020 vrátane, predstavuje sumu vo výške 72 €. Lehota splatnosti nájomného ostáva zachovaná v zmysle ods. 5.2. tohto článku.

5.4. Do ceny nájmu sú zahrnuté najmä finančné náklady za zrealizované stavebné úpravy na ohraničenie ochranného pásma podľa ust. § 36 zák. č. 657/2004 Z. z. o energetike a výška

dane z nehnuteľností v zmysle zák. č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a poplatkoch za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.

5.5. V prípade, ak nájomcovia meškajú s platením nájomného v zmysle ods. 5.2. je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcom za každý deň omeškania s platením nájomného úroky z omeškania v zmysle platných právnych predpisov. Tým nezaniká nájomcom povinnosť uhradiť prenajímateľovi dlžné nájomné.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

6.1. Nájomcovia sú povinní užívať predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom s dodržaním všeobecne záväzných právnych predpisov vzťahujúcich sa na predmet nájmu. Nájomcovia sú oprávnení užívať predmet nájmu len na účely uvedené v čl. III. ods. 3.1 tejto zmluvy.

6.2. Nájomcovia sa zaväzujú odstrániť prípadné škody vzniknuté na predmete nájmu v dôsledku ich činností. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle ods. 7.1 písm. c) tejto zmluvy.

6.3. Nájomcovia sú povinní dodržiavať ustanovenia zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia týchto povinností zodpovedajú nájomcovia prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcami vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.

6.4. Akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu môžu nájomcovia vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle ods. 7.1 písm. c) tejto zmluvy. V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou nepovolenou činnosťou vykonávanou na predmete nájmu zo strany nájomcov vzniknú prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod.), nájomcovia sú povinní tieto záväzky vyrovnať v plnom rozsahu.

6.5. Nájomcovia sa zaväzujú, že čistotu, poriadok, bežnú údržbu a opravu predmetu nájmu zabezpečia na vlastné náklady.

6.6. Nájomcovia nie sú oprávnení bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť nájomný vzťah výpoveďou v zmysle čl. V. ods. 7.1 písm. c) tejto zmluvy.

6.7. Každá zmluvná strana je povinná oznámiť druhej strane bez zbytočného odkladu zmenu svojich kontaktných údajov.

6.8. Pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodli inak, ku dňu ukončenia nájmu sú nájomcovia povinní predmet nájmu uvoľniť, vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

6.9. V prípade zistenia rozdielného stavu predmetu nájmu od odovzdania predmetu nájmu nájomcom do vrátenia predmetu nájmu prenajímateľovi nad rámec obvyklého opotrebenia, sú nájomcovia povinní uhradiť prenajímateľovi spôsobenú škodu za nadmerné opotrebenie predmetu nájmu alebo inú škodu, ktorá týmto vznikla.

6.10. Prenajímateľ je oprávnený ako prevádzkovateľ spracúvať osobné údaje nájomcov v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, telefónne číslo, elektronická adresa a ďalších osobných údajov nevyhnutných pre účel uzavretia nájomnej zmluvy v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, platných a účinných v Slovenskej republike, najmä Zákom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a nariadením Európskeho parlamentu a Rady EÚ 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov /GDPR/. Osobné údaje môžu byť prevádzkovateľom poskytnuté tretím stranám pre potreby plnenia zákona, prípadne iným oprávneným subjektom v zmysle osobitných zákonov.

6.11. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany prenajímateľa alebo nájomcov budú doručované na adresy prenajímateľa a nájomcov uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

VII.

Ukončenie nájmu

7.1. Nájom podľa tejto zmluvy zanikne:

- a) uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý,
- b) písomnou dohodou zmluvných strán,
- c) písomnou výpoveďou z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu. Závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
- d) odstúpením od zmluvy, ak to umožňuje zákon alebo sa na tom zmluvné strany písomne dohodli sa zmluva ruší s účinkami ex nunc,
- e) smrťou nájomcov.

7.2. Ak sa nájomcovia omeškajú o viac ako šesťdesiat dní s uhradením nájomného, považuje sa to za závažné porušenie zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle ust. VII. ods. 7.1. písm. c) tejto zmluvy.

7.3. Výpovedi môže predchádzať písomné upozornenie prenajímateľa nájomcom o porušení zmluvných podmienok.

VIII.

Zmluvné pokuty

8.1. Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení zmluvy nájomcami, alebo povinností uložených nájomcom všeobecne záväznými právnymi predpismi a ktoré nájomcovia neodstránia v dohodnutej lehote ani po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa, sú nájomcovia povinní zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške

a) 10% ročného nájmu, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinností nájomcami, ktoré má podľa zmluvy povahu menej závažného porušenia zmluvy; menej závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré nie je v zmluve výslovne označené ako závažné porušenie,

b) 20% ročného nájmu, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinností nájomcami, ktoré má podľa zmluvy povahu závažného porušenia zmluvy; závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v zmluve výslovne označené za závažné porušenie,

c) 20% ročného nájmu, ak nájomcovia dňom skončenia nájmu nevypracú predmet nájmu a neodovzdajú ho prenajímateľovi v stave v akom ho prevzali.

8.2. Zmluvnú pokutu v zmysle tohto odseku je možné uložiť opakovane, ak nebude závadný stav odstránený v určenej lehote, alebo ak sa budú závady opakovať.

8.3. V prípade, ak zo strany nájomcov dôjde k predčasnému skončeniu nájmu tejto zmluvy z dôvodov uvedených v čl. VII. ods. 7.1 písm. c) alebo písm. d) tejto zmluvy sú povinní uhradiť zmluvnú pokutu predstavujúcu alikvotnú časť nájomného za obdobie skončenia nájmu do uplynutia dojednaného nájmu uvedeného v čl. IV. ods. 4.1. tejto zmluvy, t.j. do 31.03.2030.

8.4. Zmluvnú pokutu sú nájomcovia povinní zaplatiť do 14 kalendárnych dní od prevzatia písomného oznámenia s vyčíslenou výškou, v ktorom mu prenajímateľ oznámil, že došlo zo strany nájomcov k porušeniu zmluvnej povinnosti, pre ktorú bola dojednaná zmluvná pokuta. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je právo prenajímateľa na náhradu škody dotknuté. Povinnosť uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu odstúpením od nájmovej zmluvy nezaniká.

IX.

Záverečné ustanovenia

9.1. Nájom časti nehnuteľnosti špecifikovanej v čl. II. ods. 2.2. tejto zmluvy bol schválený uznesením MsZ č. 191/2019 zo dňa 12.12.2019 ako dôvod hodný osobitného zreteľa v zmysle zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov § 9a ods. 9 písm. c) a Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany, Čl. VI. ods. 1. písm. c).

9.2. Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že zmluva spĺňa všetky zákonné náležitosti, a že na jej obsahu sa zmluvné strany vopred dohodli a možno ich meniť iba na základe súhlasu oboch zmluvných strán.

9.3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami, účinnosť nadobúda dňa 01.04.2020, nasledujúci deň po jej zverejnení v zmysle ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka na webovom sídle prenajímateľa.

9.4. Zmluvné strany prehlasujú, že sú oprávnené uzatvoriť túto zmluvu, sú plne a bez obmedzenia spôsobilí na právne úkony, na právnom úkone sa dohodli dobrovoľne, prejav ich vôle je slobodný, vážny, určitý a zrozumiteľný, túto zmluvu si prečítali a jej obsahu porozumeli, nebola uzavretá v tiesni, omyle, ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

9.5. Ak je, alebo ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatné alebo neúčinné, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré ostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v tomto prípade zaväzujú dohodou nahradiť neplatné, resp. neúčinné ustanovenie novým ustanovením platným, resp. účinným, ktoré najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému ekonomickému účelu ustanoveniu neplatného, resp. neúčinného. Do tej doby platí zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.

9.6. Na právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa v plnom rozsahu vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

9.7. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží jeden rovnopis a nájomcovia dva rovnopisy.

Príloha č. 1 geometrický plán č. 161/2019 zo dňa 11.10.2019

Piešťany, dňa 31.03.2020

Prenajímateľ:

podpísané

Ing. Viliam Hubinský, CSc.
konateľ

Nájomcovia:

podpísané

Ing. Ján Šicko

podpísané

Mária Šicková