

N á j o m n á z m l u v a
o nájme nebytového priestoru – garáže

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v
znení neskorších predpisov a podľa § 663 až 684 Občianskeho zákonníka medzi :

prenajímateľom:

Obec Bánov

so sídlom Hviezdoslavova 34

941 01 Bánov

IČO: 00 308 765, DIČ: 2021060646

v zastúpení starostu obce: PhDr. Miloš RYBÁR

bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a.s.

IBAN: SK69 0200 0000 0016 1044 9256

a

nájomcom:

Dušan Palacka

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto nájomnej zmluvy je prenájom garáže č. A10 o výmere 24 m², ktorá sa nachádza na ul. Pri kaštieli č. 7 v Bánove, súpisné číslo 1735 na parcele č. 141/80 zapísanej v katastri nehnuteľnosti na LV č. 1 pre k. ú. Malá Kesa za účelom garážovania motorového vozidla alebo motocykla.

2. Predmet nájmu je prenajatý na základe zverejneného zámeru priameho nájmu zo dňa 4.5.2018.

Článok II.

Doba trvania nájmu

1. Medzi účastníkmi zmluvy je nesporné, že nájomca má s prenájomateľom uzatvorenú Zmluvu o nájme bytu č. 1523/11 predmetom ktorého nájmu je byt nachádzajúci sa v Bánove na ul. Pri kaštieli 1.

2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, ktorá začína plynúť **od 1.2.2020.**

Článok III

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Predmetom tohto protokolu bude vymedzenie stavu v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Pokiaľ sa prenajímateľ s nájomcom nedohodli inak, nájomca je povinný k dátumu ukončenia platnosti a účinnosti tejto zmluvy, predmet nájmu uvoľniť a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok IV

Ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah končí dňom ukončenia nájmu bytu špecifikovaného v čl. II. bod 1.
2. Nájomný vzťah je možné ukončiť výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán bez udania dôvodu, pričom výpovedná doba je dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Nájomný vzťah je možné ukončiť vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
4. Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť z dôvodov, ak nájomca poruší alebo nesplní ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy, ktorej porušenie nie je dôvodom na výpoveď zmluvy s podmienkou, že prenajímateľ nájomcu na porušenie resp. nesplnenie povinnosti vopred písomne upozornil a v stanovenej lehote, ktorá je najmenej 15 kalendárnych dní od doručenia písomného upozornenia nedošlo k náprave. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia nájomcovi. Odstúpením od zmluvy sa zmluva neruší od počiatku, ale až odo dňa doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené nájomcovi a musí byť v ňom uvedený dôvod odstúpenia, inak je neplatná.
5. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu aj v prípade ak :
 - predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie.
6. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu aj v prípade ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto nájomnou zmluvou,
 - b) nájomca mešká s platením nájomného viac ako 30 dní po uplynutí splatnosti, tak ako je v tejto zmluve dohodnuté
 - c) nájomca bez súhlasu prenajímateľa prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
7. V prípade porušenia ustanovení v bode 5 a 6 tohto článku predmetnej nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu je výpovedná doba 1 mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
8. Nájomca je povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu ku dňu ukončenia zmluvy, ak prenajímateľ odstúpi od tejto zmluvy okamžite, do 15 dní od doručenia odstúpenia nájomcovi. Ak nájomca túto povinnosť nesplní, prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek nebytový priestor - garáž vypratať svojpomocne.

Článok V. Výška nájomného a spôsob platenia

1. Výška nájomného za prenajatú garáž spolu s pozemkom, na ktorom je postavená, je stanovená v zmysle zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a rozhodnutia Obecného zastupiteľstva zo dňa 21.8.2019 pod č.12/20190821 v sume 30,- €/mesačne. Pre garáž o výmere 24 m² je stanovená cena na rok 360,- €.
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za prenájom nebytového priestoru – garáže v závislosti od úrovne inflácie 1x ročne. Cena nájmu platná k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to od 01. 03. bežného roka. Nájomca s takto upraveným nájomným súhlasí.
3. Prenajímateľ bude poskytovať ďalšie služby spojené s nájmom a to, dodávku elektrickej energie v sume 3,- € mesačne a príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len príspevok do fondu) vo výške 4,- € mesačne. Vyúčtovanie spotreby elektrickej energie bude prostredníctvom prenajímateľa vykonávané raz ročne vždy do 30 dní po tom, ako dodávateľ elektrickej energie takéto vyúčtovanie predloží prenajímateľovi. Každá garáž má osadený vlastný elektromer a spotreba elektrickej energie sa bude vykonávať vo vzťahu k nájmomcom podľa prináležiacich meračov k jednotlivým garážam s tým, že prenajímateľ má oprávnenie, podľa spotreby elektrickej energie nájomcu zvýšiť zálohovú platbu .
4. Nájomca úhradu za nájom garáže spolu s pozemkom, zálohu za dodávku elektrickej energie a príspevok do fondu bude vykonávať vopred mesačnou platbou v sume 37,- € vždy mesačne do 25 dňa mesiaca za nasledujúci mesiac na účet prenajímateľa č. IBAN: SK69 0200 0000 0016 1044 9256 vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s. uvedením variabilného symbolu 1735/10 alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
5. V prípade neuhradenia mesačnej platby za nájomné, ako aj za dodávku elektrickej energie a príspevok do fondu, v stanovenej lehote je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Zmluvná pokuta je splatná do 15 dní od doručenia jej vyúčtovania nájomcom.
6. Nájomné, zálohová platba za dodávku a spotrebu elektrickej energie a príspevok do fondu za mesiac október 2019 bude uhradená nájomcom pri podpise tejto nájomnej zmluvy.

Článok VI. Podmienky prenájmu

1. Nájomca je povinný prenajatú garáž užívať obvyklým spôsobom na účel uvedený v článku I. tejto zmluvy. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu, alebo výpožičky ďalším osobám, a nesmie ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť predmet nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
2. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) pri užívaní garáže dodržiavať platné právne predpisy na ochranu životného prostredia, prírody a vodných zdrojov, požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci,

- b) priestor garáže užívať len na garážovanie motorového vozidla, pre ktoré má súhlas prenajímateľa a na vykonávanie drobných opráv,
- c) umožniť prenajímateľovi vykonávať kontrolu dodržiavania podmienok prenájmu a na požiadanie umožniť sprístupnenie garáže.

3. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť prenajímateľovi všetky zmeny súvisiace s nájomným vzťahom.

4. Nájomca sa zaväzuje, že bežnú údržbu predmetu nájmu zabezpečí na vlastné náklady. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený na predmete nájmu vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a výlučne na svoje náklady. Nájomca môže požadovať od prenajímateľa úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu prenajímateľ udelil predchádzajúci písomný súhlas na vykonanie týchto zmien a súčasne sa písomne zaviazal (buď priamo v tomto súhlase alebo osobitným písomným prehlásením) na úhradu týchto nákladov alebo ich častí. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca po skončení nájmu nebude mať nárok na náhradu vynaložených nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu resp. jeho zhodnotenie, teda nebude mať nárok ani na protihodnotu toho, o čo sa rekonštrukciou zvýšila hodnota prenajatej veci.

Prenajímateľ dáva súhlas, aby si nájomca, na predmetu nájmu, z vnútornej strany garáže pre ochranu svojich vlastníckych práv, namontoval a osadil kovové mreže, a to na vlastné náklady, ktoré však prenajímateľ pri skončení nájmu nájomcovi nezohľadní a prenajímateľ sa výslovne nezaväzuje na úhradu týchto nákladov, ani sčasti.

Za stavebné úpravy prenajímateľ považuje aj akýkoľvek zásah do ktorejkoľvek steny garáže v osadzovaní rôznych vešiakov, nástenných stojanov, ktoré sú upevňované do stien vŕtaním príp. lepením

5. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním prenajatej garáže s tým, že sa zaväzuje na udržiavanie príjazdovej cesty k predmetu nájmu.

6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu bez ohľadu na pôvod ich vzniku. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť a sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám nájomca.

7. V zmysle zák. č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje svoj súhlas so spracovaním osobných údajov, uvedených v časti „Zmluvné strany“ tejto zmluvy, pre potreby realizácie účelu tejto zmluvy. Nájomcov súhlas so spracúvaním jeho osobných údajov prenajímateľom platí počas celej doby nájomného vzťahu upraveného touto zmluvou.

Článok VII Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňovať výlučne formou písomných dodatkov potvrdených obidvomi zmluvnými stranami.

2. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany

zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (alebo časť) novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením.

3. Doručovanie písomností pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platné, účinné a vykonané vtedy, ak sa doručilo na poslednú známu adresu trvalého bydliska zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa touto stranou oznámená. Obe zmluvné strany sa zaväzujú písomne si oznamovať každú zmenu adresy bez zbytočného odkladu.

4. Písomnosť doručovaná podľa tejto zmluvy sa považuje za doručенú zmluvnej strane tejto zmluvy aj v prípade ak:

- a) písomnosť zasielaná zmluvnej strane tejto zmluvy na poslednú známu adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy sa vráti s tým, že adresát nie je známy, a to dňom vrátenia zásielky zmluvnej strane tejto zmluvy, ktorá ju odoslala a to aj vtedy, ak sa dotknutá zmluvná strana o doručení písomnosti nedozvie, alebo
- b) si ju zmluvná strana tejto zmluvy neprevezme a to dňom vrátenia zásielky zmluvnej strane tejto zmluvy, ktorá ju odoslala, alebo
- c) ju zmluvná strana tejto zmluvy odoprela prijať a to dňom tohto odopretia.

5. Odstúpením od tejto zmluvy sa táto zmluva zrušuje ku dňu doručenia odstúpenia od zmluvy opačnej zmluvnej strane.

6. V ostatnom sa zmluvné strany riadia ustanoveniami zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka.

7. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia. Táto nájomná zmluva je povinne zverejňovanou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 546/2010 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Je vyhotovená v 2 exemplároch jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.

8. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam tejto zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť. Súčasne zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená na základe platných pravdivých údajov, nebola uzatvorená v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok.

V Bánove, dňa 27. 1. 2020

V Bánove, dňa 27. 1. 2020

Za prenajímateľa:

Za nájomcu: