

NÁJOMNÁ ZMLUVA Č. 11/2024

uzavretá podľa ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

ZMLUVNÉ STRANY:

PRENAJÍMATEĽ:

Obec Dobrá Voda

Sídlo: Dobrá Voda 121, 919 54 Dobrá Voda
IČO: 00312380
DIČ: 2021133719
Štatutárny orgán: René Blanárik, starosta obce
IBAN: SK51 5600 0000 0010 2459 3001
E-mail: dobravoda.starosta@gmail.com
Tel. kontakt: +421917789773, +421335575004
(ďalej len „Prenajímateľ“)

A

NÁJOMCA:

Stanislav Michalička - AUTODOPRAVA MAX

Miesto podnikania: Dobrá Voda 384, 919 54 Dobrá Voda
IČO: 34619691
DIČ: 1020108606
IČ DPH: SK1020108606
Zápis: ŽR OÚ Trnava č. 207-11013
(ďalej len „Nájomca“)

I.

PREDMET A ÚČEL NÁJMU

- 1.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese Trnava, obci Dobrá Voda, katastrálnom území **Dobrá Voda**, zapísanej na LV č. **1300** ako **pozemok** evidovaný na príslušnej katastrálnej mape ako parcela reg. „C“, parc. č. **1391/1**, druh: **zastavaná plocha a nádvorie** o výmere 21 621 m² (ďalej len „**Pozemok**“) a na ňom postavených garáží nezapísaných na liste vlastníctva.
- 1.2 Predmetom nájmu sú nasledovné huteľné a nehnuteľné veci vo vlastníctve Prenajímateľa:
 - a) **3 betónové garáže**, ktoré sa nachádzajú na Pozemku podľa ods. 1.1 tohto článku Zmluvy, o celkovej výmere zastavanej plochy 45 m²,
 - b) **časť Pozemku** podľa ods. 1.1 tohto článku Zmluvy o výmere 150 m², nachádzajúca sa v bezprostrednej blízkosti pri betónových garážach.
(ďalej spolu len „**Predmet nájmu**“).
- 1.3 Nájomca sa za užívanie Predmetu nájmu zaväzuje platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním Predmetu nájmu v súlade s Čl. IV. tejto Zmluvy.
- 1.4 Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať výlučne za účelom svojej podnikateľskej činnosti evidovanej v príslušnom živnostenskom registri ku dňu podpisu tejto Zmluvy.
- 1.5 Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do užívania (podnájmu) inej tretej osobe bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 1.6 Pre odstránenie pochybností zmluvné strany vyhlasujú, že umiestnenie a výmera Predmetu nájmu je im zrejmé, ako potvrdzujú aj predchádzajúce zmluvné vzťahy k tomu istému Predmetu nájmu.

II. PREDMET ZMLUVY

- 2.1 Prenajímateľ prenajíma a Nájomca preberá do nájmu Predmet nájmu bližšie špecifikované v Čl. I. ods. 1.1 a 1.2 tejto Zmluvy za účelom užívania bližšie špecifikovanom v Čl. I. ods. 1.3 až 1.6 tejto Zmluvy.

III. DOBA NÁJMU

- 3.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **15. 03. 2024** do **14. 03. 2027**, na dobu troch (3) rokov.

IV. NÁJOMNÉ A ÚHRADY ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM PREDMETU NÁJMU

- 4.1 Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán v sume:
- **8,00** Eur/m² prenajatej plochy / rok t. j. **360,00** Eur/ rok za Predmet nájmu špecifikovaný v článku I. ods. 1.2 písm. a) tejto Zmluvy;
- **2,50** Eur/m² prenajatej plochy / rok t. j. **375,00** Eur/ rok za Predmet nájmu špecifikovaný v článku I. ods. 1.2 písm. b) tejto Zmluvy.
Nájomné za rok užívania celého Predmetu nájmu je spolu v sume **735,00 Eur** a nájomné je splatné vždy k výročiu ročného užívania Predmetu nájmu, t. j. k 15. 04. každého ďalšieho kalendárneho roku od uzatvorenia tejto Zmluvy za každý ďalší rok užívania. Nájomca je povinný nájomné uhradiť bezhotovostne prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- 4.2 Ak nájomný vzťah skončí skôr, nájomné za neukončený rok užívania sa stáva splatným do 15 dní od dňa skončenia tejto Zmluvy. Nájomné sa v tomto prípade vypočíta v pomernej sume ako podiel dní, v ktorých Nájomca Predmet nájmu užíval ku dňu skončenia nájmu a dní roku užívania Nájomcom.
- 4.3 Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že výšku nájomného je Prenajímateľ oprávnený (nie však povinný) každoročne zvýšiť oproti výške nájomného v predchádzajúcom kalendárnom roku, maximálne o ½ z toľko percent (%), koľko je medzироčná miera inflácie indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom SR. Valorizáciu nájomného je Prenajímateľ oprávnený prvýkrát uplatniť s účinnosťou od 01. 01. 2025. Nájomné sa zvýši na obdobie kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, za ktorý bolo zvýšenie oznámené. Prenajímateľ oznámi takéto zvýšenie nájomného Nájomcovi písomne, a to najneskôr do 60 dní odo dňa zverejnenia medzироčnej miery inflácie Štatistickým úradom SR. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku bude Nájomca povinný zaplatiť podľa písomného Oznámenia Prenajímateľa. Do doby doručenia tohto Oznámenia platí Nájomca nájomné vo výške ako za predchádzajúci rok užívania.
- 4.4 Nájomca sa okrem nájomného zaväzuje riadne a včas platiť úhrady za plnenia spojené s užívaním Predmetu nájmu, a to najmä, nie však výlučne za dodávky energií (elektrina, voda plyn), tovarov a služieb zabezpečovaných príslušným prenajímateľom Predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať plnenia spojené s užívaním Predmetu nájmu podľa predchádzajúcej vety tohto článku Zmluvy vo výške refundovanej Prenajímateľom Predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje úhrady podľa tohto odseku Zmluvy uhrádzať na bankový účet Prenajímateľovi uvedený v záhlaví tejto Zmluvy v lehote uvedenej na faktúrach Prenajímateľa.
- 4.5 Ak sa Nájomca dostane do omeškania s platením nájomného alebo platieb (preddavkov, nedoplatkov, atď.) za plnenia spojené s užívaním Predmetu nájmu, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania alebo poplatok z omeškania vo výške a rozsahu podľa aplikovateľných právnych predpisov a súčasne zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

- 4.6 Za deň uskutočnenia platby sa na účely tejto Zmluvy považuje deň, kedy bola príslušná platená suma pripísaná na účet oprávneného príjemcu.
- 4.7 Nájomca nemá právo započítať svoje sporné pohľadávky alebo sporné nároky voči Prenajímateľovým proti pohľadávkam alebo nárokom Prenajímateľa voči Nájomcovi na nájomné alebo na platby za plnenia spojené s užívaním Predmetu nájmu ani proti iným nárokom alebo pohľadávkam Prenajímateľa voči Nájomcovi vzniknutým na základe tejto Zmluvy, alebo zdržiavať a neplatiť nájomné alebo akékoľvek iné platby alebo ich časť podľa tejto Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi.

V.

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU A PRENAJÍMATEĽA

- 5.1 Nájomca sa okrem ďalších povinností podľa tejto Zmluvy zaväzuje, že
- 5.1.1 okrem nájomného bude riadne a včas platiť úhrady za plnenia súvisiace s užívaním Predmetu nájmu;
 - 5.1.2 vykonávať podnikateľskú činnosť osobne, príp. za pomoci ďalších pracovníkov resp. zamestnancov, pričom za výkon ich pracovnej činnosti zodpovedá vo vlastnom mene;
 - 5.1.3 drobné opravy na Predmete nájmu súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce na Predmete nájmu si zabezpečí sám a na vlastné náklady;
 - 5.1.4 poškodenia a vady, ktoré Nájomca spôsobí sám, resp. vzniknú z konania alebo opomenutia osôb oprávnených sa zdržiavajúcich na Predmete nájmu, počas užívania Predmetu Nájomcom, bez zbytočného odkladu odstráni a navráti do pôvodného stavu na vlastné náklady Nájomca. Ak by Nájomca tieto vady neodstránil, je oprávnený po predchádzajúcom upozornení tieto vady odstrániť Prenajímateľ a požadovať od Nájomcu náhradu vynaložených nákladov a prác;
 - 5.1.5 nebude rušiť v užívaní okolitých nehnuteľností nad mieru primeranú pomerom ostatných nájomníkov a vlastníkov okolitých nehnuteľností, najmä hlukom, prachom, odpadmi a pod.,
 - 5.1.6 bude dbať na čistotou príslušného verejného priestranstva ako aj Predmetu nájmu a spolupracovať pri upratovaní Predmetu nájmu, ak to bude v príslušnej obci Dobrá Voda plánované alebo ako je obvykle zaužívané, taktiež sa bude riadiť a dodržiavať odpadovú politiku obce Dobrá Voda pri likvidácii odpadov vzniknutých pri užívaní Predmetu nájmu a výkone podnikateľskej činnosti na Predmete nájmu;
 - 5.1.7 v prípade investícií do Predmetu nájmu nevzniká Nájomcovi právo na náhradu vynaložených nákladov a ani právo na vydanie bezdôvodného obohatenia, pokiaľ s tým Prenajímateľ nevyslovil výslovný súhlas,
 - 5.1.8 neodkladne oznámi orgánom činným v trestnom a priestupkovom konaní (príslušné orgány policajného zboru SR, príslušné orgány Obce Dobrá Voda) ako aj Prenajímateľovi všetky prípady priestupkovej a trestnej činnosti (napr. vandalizmus, vlámanie, násilné vniknutie cudzej osoby do objektu, výtržnosť a pod.) na Predmete nájmu;
 - 5.1.9 neodkladne písomne oznámi Prenajímateľovi všetky poistné udalosti, ktoré vznikli na Predmete nájmu, za účelom nahlásenia poistnej udalosti;
 - 5.1.10 oznámi Prenajímateľovi zistenia o vzniku škôd na Predmete nájmu, o potrebe opráv nad rámec drobných opráv a udržiavacích prác a iných skutočností týkajúcich sa Predmetu nájmu;
 - 5.1.11 zodpovedá za všetky vzniknuté škody nad rozsah Zmluvy, ktoré nezapríčinil svojim konaním alebo opomenutím Prenajímateľ;
 - 5.1.12 je povinný spolupracovať pri inventarizácii hospodárskych prostriedkov, ktoré mu Prenajímateľ ako Obec Dobrá Voda prenechala k dočasnému užívaniu;
 - 5.1.13 umožní vstup Prenajímateľovi do Predmetu nájmu za účelom kontrolovania technického stavu, odpisu meračov, výmeny meračov alebo zariadení nachádzajúcich sa na Predmete nájmu a tiež za účelom kontroly dodržiavania zákonných a zmluvných podmienok;

- 5.1.14 bude na Predmete nájmu zabezpečovať a dodržiavať všetky technické normy, bezpečnostné normy (najmä BOZP), ako aj všetky protipožiarne opatrenia podľa platných právnych predpisov;
- 5.1.15 po skončení nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie;
- 5.1.16 Nájomca vráti na základe vykonanej inventarizácie hospodárskych prostriedkov všetky predmety, ktoré prevzal od Prenajímateľa k dočasnému užívaniu v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu;
- 5.2 Nájomca je okrem ďalších práv podľa tejto Zmluvy oprávnený:
 - 5.2.1 užívať Predmet nájmu odo dňa odovzdania Predmetu nájmu,
 - 5.2.2 nebyť v užívaní Predmetu nájmu rušený nad mieru primeranú pomerom,
 - 5.2.3 užívať okrem Predmetu nájmu aj všetky jeho časti a zariadenia ako aj príslušenstvo prislúchajúce k Predmetu nájmu.

VI. SKONČENIE NÁJMU

- 6.1 Zmluvné strany môžu túto Zmluvu skončiť nasledujúcimi spôsobmi:
 - 6.1.1 Na základe **písomnej dohody** oboch zmluvných strán;
 - 6.1.2 Na základe jednostranného úkonu – **výpoveďou** , ktorá musí mať písomnú formu, a musí byť doručená podľa Čl. VII pod ods. 7.5.1 až pod ods. 7.5.3 tejto Zmluvy druhej zmluvnej strane, so začiatkom plynutia **troj (3) mesačnej** výpovednej doby od prvého dňa kalendárneho mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená, a to bez potreby uvedenia dôvodu;
 - 6.1.3 Na základe jednostranného úkonu – **výpoveďou** , ktorá musí mať písomnú formu, a musí byť doručená podľa Čl. VII pod ods. 7.5.1 až pod ods. 7.5.3 tejto Zmluvy môže Prenajímateľ vypovedať Nájomcovi túto Zmluvu, so začiatkom plynutia **troj (3) mesačnej** výpovednej doby od prvého dňa kalendárneho mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená, z nasledujúcich dôvodov:
 - Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou;
 - Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného, preddavkovej platby alebo inej platby alebo poplatku za služby, ktorých poskytovanie je s nájomom spojené;
 - Nájomca alebo osoby, ktoré konajú v jeho mene alebo osoby, ktoré oprávnené s jeho výslovným súhlasom pri užívaní Predmet nájmu v rámci podnikateľskej činnosti Nájomcu (napr. klienti, obchodný partneri, dodávatelia) konajú v rozpore s platnou právnou úpravou, dobrými mravmi, všeobecne záväznými nariadeniami obce, verejným poriadkom obce alebo porušujú, ohrozujú nočný klud alebo inak porušujú, ohrozujú nad mieru primeranú pomerom akoukoľvek emisiou (napr. hlukom, svetlom, odpadom, prachom) susedské spolunažívanie s ostatnými nájomcami alebo vlastníkami okolitých nehnuteľností, a to aj po písomnej výzve Prenajímateľa k odstráneniu tohto porušujúceho alebo ohrozujúceho stavu;
 - ak sa Obecné zastupiteľstvo uznesie na celkovej alebo čiastočnej zmene účelu Predmetu nájmu, čo následne bráni v pokračovaní a zotrvaní v úplnom alebo čiastočnom užívaní Predmetu nájmu Nájomcom,
 - Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, bez predošlého súhlasu Prenajímateľa;
 - 6.1.4 zánikom Zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy v súlade s § 23 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov nastanú účinky vyhlásenia konkurzu na majetok Nájomcu v úpadku,
 - 6.1.5 zánikom Zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy Nájomca stratí oprávnenie alebo spôsobilosť na samostatné prevádzkovanie podnikateľskej činnosti, na ktorú má Predmet nájmu prenajatý v zmysle ods. 1.4 Zmluvy,

- 6.1.6 odstúpením od Zmluvy, ak to umožňuje zákon alebo sa na tom zmluvné strany písomne dohodli;
- 6.1.7 uplynutím doby nájmu.
- 6.2 Nájomca sa zaväzuje vznik skutočností uvedených v predchádzajúcom odseku 6.1 pod ods. 6.1.4, 6.1.5 a 6.1.6 tejto Zmluvy bezodkladne - najneskôr do piatich (5) dní písomne oznámiť Prenajímateľovi, v opačnom prípade bude Nájomca povinný platiť odplatu vo výške dohodnutého nájomného v zmysle Čl. IV Zmluvy, a to až do dňa doručenia predmetného písomného oznámenia Prenajímateľovi.
- 6.3 Pri skončení Zmluvy sú Prenajímateľ a aj Nájomca povinní najneskôr do 30 dní od skončenia Zmluvy vzájomne si vyrovnať všetky záväzky vyplývajúce zo Zmluvy.

VII.

SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 7.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto Zmluvy.
- 7.2 Zmluva bola vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, v jednom (1) rovnopise pre každú zmluvnú stranu.
- 7.3 Zmluva môže byť menená výlučne formou písomných očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- 7.4 Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy, alebo jej časti, je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy, alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia, alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 7.5 Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek oznámenia, správy a pod. (ďalej aj len ako „**Oznámenia**“) týkajúce sa tejto Zmluvy, si zmluvné strany budú doručovať niektorým z nasledovných spôsobov: osobne, doporučeným listom s doručenkou, kuriérom alebo emailom na adresy zmluvných strán a kontaktné údaje uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. V prípade, ak zmluvná strana doručuje formou doporučeného listu s doručenkou a zmluvná strana, ktorej je Oznámenie adresované, jeho prijatie odmietne alebo iným spôsobom jeho prijatie zabráni (neoznámením zmeny jej adresy alebo iných kontaktných údajov), považuje sa na účely tejto Zmluvy za preukázané doručenie vrátenie nedoručenej zásielky odosielateľovi podľa poslednej známej adresy takejto zmluvnej strany. To platí aj vtedy, ak je v tejto Zmluve začiatok dohodnutej lehoty viazaný na okamih doručenia písomnosti. V takomto prípade sa za okamih doručenia považuje okamih vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi. Za poslednú známu adresu zmluvnej strany sa považuje adresa pozostávajúca z označenia obce, názvu ulice alebo verejného priestranstva (ak je obec členená na ulice a inak označované verejné priestranstvá), súpisného, popr. i orientačného čísla a poštového smerovacieho čísla a v prípade, ak ide o adresu mimo Slovenskej republiky i označenie štátu, oznámená písomne inej zmluvnej strane, inak adresa, ktorá je uvedená pri každej zo zmluvných strán v záhlaví tejto Zmluvy. Ak niektorá zo zmluvných strán v súlade a za podmienok uvedených v tejto Zmluve oznámi inej zmluvnej strane zmenu adresy, považuje sa za poslednú známu adresu táto oznámená adresa, a to vždy tá, ktorá bola oznámená najneskôr. Na účely tejto Zmluvy budú Oznámenia považované za doručené dňom:
- 7.5.1 potvrdenia doručenia adresátom, alebo dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom, ak sa doručuje osobne, alebo
- 7.5.2 potvrdenia doručenia adresátom alebo dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom, ak sa doručuje kuriérom, alebo
- 7.5.3 potvrdenia doručenia adresátom alebo dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom, ak sa doručuje doporučenou poštovou zásielkou s doručenkou, alebo

- 7.5.4 potvrdenia doručenia emailu adresátom, a v prípade, ak k potvrdeniu doručenia emailu nedôjde ani nasledujúci deň po jeho odoslaní, dňom nasledujúcim po dni odoslania emailu, ak sa doručuje emailom.
- 7.6 Zmluvné strany sú povinné sa bez zbytočného odkladu vzájomne informovať o všetkých dôležitých skutočnostiach majúcich priamy alebo nepriamy vplyv na obsah alebo rozsah práv a povinností podľa tejto Zmluvy alebo vplyv na rozhodovanie zmluvnej strany súvisiace s realizáciou práv alebo plnením povinností podľa tejto Zmluvy.
- 7.7 V otázkach neupravených touto Zmluvou sa právny vzťah zmluvných strán riadi ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatných aplikovateľných právnych predpisov.
- 7.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali, že vôľa zmluvných strán je pri uzatváraní tejto Zmluvy skutočne daná, vôľa v Zmluve prejavovaná je slobodná, vážna, určitá, zrozumiteľná, bez omylu, a že Zmluva nebola uzavretá za nápadne nevýhodných podmienok a v tiesni ani jedného z účastníkov Zmluvy a zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom Zmluvy a záväzkov zakladaných touto Zmluvou ju vlastnoručne podpísali.

V Dobrej Vode, dňa 15. 03. 2024

V Dobrej Vode, dňa 15. 03. 2024

Prenajímateľ:

Nájomca :

.....
Obec Dobrá Voda
René Blanárik
starosta obce

.....
Stanislav Michalička -
AUTODOPRAVA MAX