

112/9/2022

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ

*uzatvorená podľa § 663 nasledujúcich ustanovení zákona číslo 40/1964 Zb. Občianskeho
zákonníka v znení neskorších predpisov*

Zmluvné strany :

Prenajímateľ :

Správa ciest Trenčianskeho samosprávneho kraja

sídlo : Brnianska 3, 911 05 Trenčín

IČO : 37 915 568

DIČ : 2021764767

IČ DPH : SK2021764767

IBAN : SK73 8180 0000 0070 0051 0301

konajúca prostredníctvom: Ing. Radovan Karkuš, riaditeľ SC TSK

(ďalej aj len ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca : Ján Ďurák

adresa

IČO

IČ DPH

bankové spojenie

číslo účtu

(ďalej aj len ako „Nájomca“)

Prenajímateľ a Nájomca (ďalej aj len ako „Zmluvné strany“) uzatvárajú, v súlade s ustanoveniami § 663 a nasledujúcimi zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, medzi sebou túto Zmluvu o nájme nehnuteľností (ďalej aj len ako „Zmluva“ alebo „táto Zmluva“):

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je v súlade so zápisom na liste vlastníctve číslo 281 vedenom pre katastrálne územie Malé Chlievany Okresným úradom Bánovce na Bebravou, Katastrálnym odborom, správcom nehnuteľností nachádzajúcej sa v okrese Bánovce na Bebravou, obci Bánovce na Bebravou, katastrálnom území Malé Chlievany, zapísanej na liste vlastníctva číslo 281, vedenom pre dané katastrálne územie Okresným úradom Bánovce na Bebravou, Katastrálnym odborom, a to:
 - a) pozemok - parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape ako parcelné číslo 76/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 6919 m² (ďalej aj len ako „Pozemok“).
2. Časť Nehnuteľnosti tvoriaca Predmet nájmu o výmere 73 m² a je podrobne graficky vymedzená v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy, a bude ďalej v tejto Zmluve označovaná aj len ako „Predmet nájmu“.

Článok II. Predmet Zmluvy

Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajíateľ prenecháva Nájomcovi do užívania (prenajíma) Predmet nájmu vymedzený Článku I. tejto Zmluvy a Nájomca ho do užívania preberá a zaväzuje sa platiť Prenajíateľovi za toto užívanie nájomné, v súlade a za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve. Súčasne sa Zmluvné strany zaväzujú dodržiavať vzájomné práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy a z ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu na realizáciu svojej podnikateľskej činnosti v súlade s rozsahom podnikateľských oprávnení zapísaných v obchodnom registri, živnostenskom registri, či inom obdobnom registri a činností priamo súvisiacich s týmito činnosťami.

Článok IV. Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na 1 rok odo dňa účinnosti tejto Zmluvy.

Článok V. Nájomné a platobné podmienky pre úhrady nájomného

1. Nájomné stanovené dohodou Zmluvných strán tejto Zmluvy za užívanie Predmetu nájmu je 0,50 € mesačne s DPH za 1 m² Predmetu nájmu, čo spolu za celý Predmet nájmu predstavuje mesačné nájomné vo výške 36,50 € s DPH.
2. Nájomné je splatné mesačne vopred, vždy do 15 dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí, a to na základe Prenajíateľom riadne vystavenej faktúry. V prípade, ak sa Nájomca dostane do omeškania s platením nájomného, je povinný zaplatiť Prenajíateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % dlžnej sumy za každý deň omeškania.

3. Nájomné je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi v dohodnutých lehotách a dohodnutých výškach bezhotovostne v prospech jeho účtu uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy.
4. Akýkoľvek peňažný záväzok Nájomcu voči Prenajímateľovi vyplývajúci z tejto Zmluvy bude splnený pripísaním príslušnej čiastky na účet v peňažnom ústave Prenajímateľa.
5. Omeškanie s platbou nájomného o viac ako 15 dní sa považuje za závažné porušenie Zmluvy zo strany Nájomcu.
6. V prípade zmeny čísla účtu je túto skutočnosť zmluvná strana povinná písomne oznámiť druhej zmluvnej strane v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy.

Článok VI. Podnájom

Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu ani do akéhokoľvek užívania tretej osobe bez predošlého písomného súhlasu Prenajímateľa.

Článok VII. Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že Nájomcovi umožní nerušené užívanie Predmetu nájmu po celú dobu účinnosti tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný pri výkone a prevádzkovaní jeho činnosti v Predmete Nájmu dodržiavať všetky podmienky, požiadavky a povinnosti stanovené mu všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými na území Slovenskej republiky vzťahujúcimi sa na danú oblasť.
3. Nájomca môže vykonať na Predmete nájmu stavebné alebo akékoľvek iné úpravy a zmeny akokoľvek meniace charakter Predmetu nájmu, len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Súhlas Prenajímateľa môže byť podmienený.
4. Písomný súhlas Prenajímateľa podľa predchádzajúceho odseku tohto článku Zmluvy neznamena jeho záväzok podieľať sa na financovaní stavebných alebo iných úprav, a to ani sčasti. To neplatí, ak sa k takémuto podielu Prenajímateľ Nájomcovi písomne výslovne zaviazal a súčasne uvedie rozsah, v akom sa bude na takomto financovaní podieľať.
5. Stavebné alebo akékoľvek iné úpravy a zmeny akokoľvek meniace charakter Predmetu nájmu, vykonané na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je závažným porušením povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy.
6. Nájomca sa zaväzuje neznehodnotiť Predmet nájmu, najmä nevypúšťať ropné a iné chemické produkty na Predmete nájmu, nespôsobovať žiadnu ekologickú záťaž či iné ekologické znečistenie na Predmete nájmu.
7. Nájomca je povinný informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach, ktoré môžu mať vplyv na trvanie vzťahu vyplývajúceho z tejto Zmluvy alebo samotný Predmet nájmu.
8. Pri porušení povinností uvedených v tomto článku Zmluvy, sú Zmluvné strany povinné znášať náhradu škody spôsobenú takýmto konaním.

Článok VIII.

Skončenie nájmu, odstúpenie od Zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že túto Zmluvu je možné ukončiť ich vzájomnou písomnou dohodou.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy písomne odstúpiť v nasledovných prípadoch :
 - a) ak je Nájomca v omeškaní s platením nájomného podľa Článku V. tejto Zmluvy o viac ako 15 dní;
 - b) ak Nájomca Predmet nájmu užíva v rozpore s touto Zmluvou, najmä ak Predmet nájmu vážnym spôsobom zanedbáva, resp. nesplňa svoju povinnosť udržiavať ho alebo Predmet nájmu užíva na iný účel, ako je stanovené v tejto Zmluve;
 - c) ak bol na majetok Nájomcu vyhlásený konkurz alebo ak bolo konkurzné konanie zastavené pre nedostatok majetku, alebo ak bol návrh na vyhlásenie konkurzu zamietnutý z dôvodu nedostatku majetku;
 - d) ak Nájomca odovzdá Predmet nájmu alebo jeho časti do podnájmu alebo do iného užívania tretej osobe bez súhlasu Prenajímateľa;
 - e) ak Nájomca realizuje stavebné a iné zmeny a úpravy Predmetu nájmu bez súhlasu Prenajímateľa;
 - f) ak Nájomca iným závažným spôsobom poruší svoje povinnosti z tejto Zmluvy.
3. V prípade takéhoto odstúpenia Prenajímateľa od Zmluvy podľa predchádzajúceho odseku tohto článku Zmluvy sa Zmluva zrušuje okamihom účinnosti odstúpenia Prenajímateľa od Zmluvy. Odstúpenie Prenajímateľa od Zmluvy je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia Prenajímateľa Nájomcovi.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

Rovnopisy

Zmluva sa vyhotovuje v **štyroch exemplároch**, z ktorých si po ich podpise jeden ponechá Prenajímateľ, jeden Nájomca a dve vyhotovenia obdrží Trenčiansky samosprávny kraj.

Zmeny Zmluvy

Zmluvné strany sa dohodli, že túto Zmluvu je možné zmeniť alebo doplniť len formou písomných dodatkov, na ktorých platnosť sa vyžaduje, aby boli riadne potvrdené a podpísané oprávnenými zástupcami Zmluvných strán. K návrhom dodatkov k tejto Zmluve sa Zmluvné strany zaväzujú vyjadriť písomne, v lehote 14 dní od doručenia návrhu dodatku. Po tú istú dobu je týmto návrhom viazaná zmluvná strana, ktorá ho podala.

Zrušenie Zmluvy

Zmluvné strany sa dohodli, že túto Zmluvu je možné zrušiť len písomnou formou.

Doručovanie

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 alebo kuriérom 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 vrátane 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. Pre účely tejto Zmluvy budú Oznámenia považované za doručené dňom:

- potvrdenia doručenia adresátom, alebo dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom, ak sa doručuje osobne, alebo
- potvrdenia doručenia adresátom alebo dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom, ak sa doručuje kuriérom, alebo
- potvrdenia doručenia adresátom alebo dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom, ak sa doručuje doporučenou poštovou zásielkou s doručenkou.

Počítanie lehôt

Na účely tejto Zmluvy sa do lehoty určenej podľa dní nezapočítava deň, kedy došlo ku skutočnosti určujúcej začiatok lehoty. Koniec lehoty určenej podľa týždňov, mesiacov alebo rokov pripadá na deň, ktorý sa pomenovaním alebo číselným označením zhoduje s dňom, na ktorý pripadá udalosť, od ktorej sa lehota začína. Ak nie je takýto deň v poslednom mesiaci, pripadne koniec lehoty na jeho posledný deň. Ak posledný deň lehoty pripadne na sobotu, nedeľu alebo sviatok, je posledným dňom lehoty najbližší nasledujúci pracovný deň.

Povinnosť mlčanlivosti

Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva, ako aj jej časti a informácie, dáta a skutočnosti nadobudnuté niektorou zo zmluvných strán na základe a/alebo v spojení s touto Zmluvou, nemôžu byť sprístupnené tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu ďalšej zmluvnej strany. Každá zo zmluvných strán berie na vedomie, že za dôverné informácie sa v právnom vzťahu založenom touto Zmluvou považujú informácie, ktorých obsahom sú majetkové pomery ďalšej zmluvnej strany a všetky ďalšie informácie, ktoré vypovedajú o osobnom a majetkovom postavení zmluvnej strany a členov jeho rodiny, o predmete Zmluvou dojednaného obchodu a iné informácie, ktoré sú mu objektívne spôsobilé privodiť ujmu alebo narušiť intímnu sféru zmluvnej strany. Každá zo zmluvných strán je povinná zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách a chrániť ich pred neoprávneným, úplným alebo čiastočným, sprístupnením tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu dotknutej zmluvnej strany. Povinnosť mlčanlivosti sa neaplikuje v prípade, ak zmluvná strana zodpovedne preukáže, že:

- je povinná predmetnú dôvernú informáciu sprístupniť na základe zákona alebo
- dôverná informácia sa stala všeobecne známa.

V prípade, ak zmluvná strana má v úmysle dôvernú informáciu sprístupniť, je povinná o tom bez zbytočného odkladu informovať vopred ďalšiu zmluvnú stranu. Za porušenie povinnosti mlčanlivosti sa nepovažuje, ak je dôverná informácia sprístupnená v potrebnom rozsahu právnomu zástupcovi, daňovému poradcovi alebo audítorovi zmluvnej strany, ak tieto osoby budú preukázateľne zaviazané zmluvnou stranou k povinnosti mlčanlivosti. Za porušenie povinnosti zachovávať mlčanlivosť podľa tejto Zmluvy sa nepovažuje ani poskytnutie informácií orgánom štátnej správy, samosprávy, prokuratúry alebo iným právnickým osobám a fyzickým osobám, ktorým zákon zveruje rozhodovanie o právach a povinnostiach, za podmienky, že poskytnutie informácie súvisí s činnosťou subjektu, ktorému sa informácia

poskytuje. Za porušenie povinnosti zachovávať mlčanlivosť sa tiež nepovažuje poskytnutie informácií tam, kde to prikazuje právny poriadok Slovenskej republiky.

Vyššia moc

Pre účely tejto Zmluvy sa za vyššiu moc považujú prípady, ktoré nie sú závislé od vôle Zmluvných strán, a Zmluvné strany ich nemôžu ovplyvniť, napr. vojna, mobilizácia, povstanie, živelné pohromy atď. Ak sa splnenie tejto Zmluvy stane nemožným v dôsledku vyskytnutia sa vyššej moci, zmluvná strana, ktorá sa bude chcieť na vyššiu moc odvolať, je povinná do dvoch mesiacov od vyskytnutia sa vyššej moci požiadať ďalšiu zmluvnú stranu o úpravu Zmluvy v tej časti, ktorá bola vyskytnutím sa prípadu vyššej moci dotknutá. Ak nedôjde k dohode, má zmluvná strana, ktorá sa odvolala na vyššiu moc, právo odstúpiť od Zmluvy. Účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia oznámenia o odstúpení.

Notifikačné povinnosti

Zmluvné strany sa zaväzujú, že sa budú počas realizácie tejto Zmluvy oboznamovať o všetkých skutočnostiach spôsobilých mať vplyv na realizáciu práv a povinností vyplývajúcich z právnych vzťahov založených touto Zmluvou. Zmluvné strany sa tiež zaväzujú, že bez zbytočného odkladu, najneskôr však v lehote 30 dní, sa budú vzájomne oboznamovať o všetkých skutočnostiach spôsobilých mať vplyv na práva a právom chránené záujmy inej zmluvnej strany.

Súčinnosť

Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú počas realizácie tejto Zmluvy poskytovať všetku vzájomnú súčinnosť potrebnú k dosiahnutiu splnenia oprávnení a záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy. Súčinnosť si budú poskytovať bezprostredne po tom, čo budú inou zmluvnou stranou na jej poskytnutie vyzvané.

Riešenie sporov

Zmluvné strany sa dohodli, že všetky rozpory vyplývajúce z plnenia Zmluvy, budú riešiť predovšetkým dohodou a vzájomným rokovaním. Až v prípade, ak nedôjde k dohode, uplatní ktorákoľvek zo zmluvných strán svoje práva zo Zmluvy na príslušnom súde, prípadne inom príslušnom orgáne.

Nadpisy

Zmluvné strany vyhlasujú, že nadpisy jednotlivých článkov a ustanovení tejto Zmluvy slúžia len na informačný účel a nezakladajú Zmluvným stranám žiadne práva ani povinnosti.

Zánik Zmluvy

Zánik tejto Zmluvy sa nedotýka nároku na náhradu škody vzniknutej jej porušením, ani zmluvných ustanovení týkajúcich sa voľby práva alebo voľby zákona, riešenia sporov medzi Zmluvnými stranami a iných ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení Zmluvy.

Započítanie

Zmluvné strany sú oprávnené jednostranne započítvať svoje vzájomne pohľadávky, ktoré vzniknú ktorejkoľvek zo zmluvných strán v súvislosti s touto Zmluvou. Zápočet vzájomných pohľadávok je možný najmä na základe písomnej dohody oboch Zmluvných strán.

Zodpovednosť za škodu

V prípade porušenia povinností uvedených v tejto Zmluve má dotknutá zmluvná strana právo požadovať od zmluvnej strany, ktorá škodu spôsobila, náhradu skutočne spôsobenej škody v celom rozsahu.

Zmeny právneho poriadku

Ak počas realizácie tejto Zmluvy, alebo počas realizácie zmlúv uzatvorených na jej základe, dôjde k takým zmenám v právnom poriadku Slovenskej republiky, ktorých uplatňovanie by viedlo k podstatnej zmene práv a povinností z nich vyplývajúcich, k podstatnému poškodeniu niektorej zo zmluvných strán alebo by bol zmarený účel tejto Zmluvy, zaväzujú sa Zmluvné strany uzatvoriť bez zbytočného odkladu po nadobudnutí účinnosti príslušnej právnej normy dodatok k Zmluve, ktorým sa uvedú príslušné ustanovenia Zmluvy do súladu s novou právnou úpravou. Ak nedôjde k dohode o dodatku, má zmluvná strana, ktorá prejavila o jeho uzatvorenie záujem, právo odstúpiť od Zmluvy. Účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia oznámenia o odstúpení.

Prechod práv a povinností

Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti z tejto Zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov Zmluvných strán. Riadne zabezpečenie takéhoto prechodu je povinnosťou dotknutej zmluvnej strany.

Interpretácia

Každé ustanovenie tejto Zmluvy sa, pokiaľ je to možné, interpretuje tak, že je účinné a platné podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie tejto Zmluvy bolo podľa platných právnych predpisov nevymožiteľné alebo neplatné, bude neúčinné iba v rozsahu tejto nevymožiteľnosti alebo neplatnosti a ostatné ustanovenia tejto Zmluvy budú i naďalej záväzné a v plnom rozsahu platné a účinné. V prípade takejto nevymožiteľnosti alebo neplatnosti budú Zmluvné strany v dobrej viere rokovať, aby sa dohodli na zmenách alebo doplnkoch tejto Zmluvy, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tejto Zmluvy z hľadiska tejto nevymožiteľnosti alebo neplatnosti.

Platnosť a účinnosť

Zmluva je platná dňom jej uzatvorenia, t. j. jej podpisom všetkými Zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Platnosť uvedených údajov

Zmluvné strany vyhlasujú, že údaje uvedené v záhlaví tejto Zmluvy sú v súlade so skutočným stavom platným v čase uzavretia Zmluvy. Zmluvné strany sú povinné oznámiť zmenu príslušných údajov bezodkladne písomne inej zmluvnej strane, pokiaľ tak neučinia, nemôžu sa domáhať voči inej zmluvnej strane žiadnych nárokov spojených s touto zmenou.

Vyhlásenia Zmluvných strán

Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, ich zmluvné prejavy sú určité a zrozumiteľné. Zmluva je uzavretá za vzájomne dohodnutých podmienok, nie v tiesni, omyle alebo za nápadne nevýhodných podmienok.

Právna úprava

Práva a povinnosti Zmluvných strán, ktoré vzniknú z právneho vzťahu založeného touto Zmluvou, ňou neupravené, sa spravujú ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Ak niektoré ustanovenia tejto Zmluvy neskôr stratia účinnosť, použije sa právna úprava, ktorá sa najviac približuje zmyslu a účelu tejto Zmluvy.

Súčasť Zmluvy

Neoddeliteľnými súčasťami tejto Zmluvy sú:

Príloha č. 1 – Grafické znázornenie Predmetu nájmu

[Podpisy Zmluvných strán sa nachádzajú na nasledujúcej strane]

V Trenčíne, dňa 23.12.2022

V TN, dňa 20.12.2022

Za Prenajímateľa :

Za Nájomcu:

Ing. Radovan Karkuš
riaditeľ
Správa ciest Trenčianskeho
samosprávneho kraja