

Nájomná zmluva č. 267/2019

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zmluva“)

čl. I.

ZMLUVNÉ STRANY

- Nájomca:** **Mesto Šaľa**
Sídlo: Nám. Sv. Trojice 7, 927 15 Šaľa
Zastúpený: Mgr. Jozef Belický, primátor mesta
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK82 0900 0000 0051 2430 6282
BIC: GIBASKBX
IČO: 00 306 185
DIČ: 2021024049
(ďalej len „nájomca“)
- Prenajímateľ:** **Euro Dabo s. r. o.**
Zapísaný v: Obchodný register Okresného súdu Trnava, Oddiel:
Sro, vložka číslo: 24578/T
Sídlo: Výrobno-technický objekt 7240, 927 05 Šaľa
Zastúpené: Hyung Ryong Kim – konateľ spoločnosti
IČO: 36 714 259
IBAN: SK82 1100 0000 0029 2201 2090
(ďalej len „prenajímateľ“)
(nájomca a prenajímateľa ďalej spoločne ako „zmluvné strany“)

čl. II.

ÚVODNÉ USTANOVENIA

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, pozemkov vedených katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa na LV č. 6531 parc. CKN č. 5873/38 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4829 m² a parc. CKN č. 5873/41 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 719 m² (ďalej aj ako „nehnuteľností“).
- Ohľadom nehnuteľností uvedených v čl. II. ods. 1 tejto Zmluvy bol vyhotovený geometrický plán č. 39/2019 vyhotoviteľom Geo Advice, s.r.o. dňa 3.4.2019, úradne overený katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa dňa 26.04.2019 pod č. G1-187/2019, ktorým boli od parc. CKN č. 5873/38 odčlenené a novovytvorené parc. CKN č. 5873/60, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m² a parc. CKN č. 5873/61, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m² a od parc. CKN č. 5873/41 bola odčlenená a novovytvorená parc. CKN č. 5873/62, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m², ktoré sú aj predmetom nájmu. Celková plocha na prenájom je **11 m²**, (ďalej len „predmet nájmu“). Kópia listu vlastníctva a kópia predmetného geometrického plánu tvoria prílohu tejto Zmluvy a sú neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.

3. Nájomca je stavebníkom líniovej stavby „Cyklotrasa za zamestnaním do priemyselného areálu“, na ktorú bolo mestom Šaľa dňa 19.05.2017 vydané Stavebné povolenie č. 16738/2017/SU/2369, právoplatné a vykonateľné dňa 19.06.2017 (ďalej aj ako „stavba“). Pri realizácii stavby prišlo zo strany zhotoviteľa k vychýleniu stavby oproti realizačnému projektu, čím prišlo k zhotoveniu stavby aj na pozemkoch, ktoré neboli predmetom stavebného povolenie. Pre účely kolaudačného konania k predmetnej stavbe sa zmluvné strany výslovne dohodli na vysporiadaní majetkovoprávných vzťahov k predmetu nájmu uzatvorením tejto Zmluvy. Stavba je financovaná z rozpočtu Európskej únie a mesta Šaľa.
4. Zo strany nájomcu bolo uzatvorenie tejto Zmluvy bolo schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva v Šali č. 3/2019 – I. zo dňa 23.04.2019.
5. Na základe uvedených skutočností sa zmluvné strany výslovne dohodli na uzatvorení tejto zmluvy.

čl. III. PREDMET a ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu bližšie špecifikovaný v čl. II. ods. 2 tejto zmluvy za účelom jeho užívania ako pozemok pod stavbou vo vlastníctve Nájomcu podľa II. ods. 3 tejto zmluvy a za ďalej dohodnutých v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy dáva nájomcovi výslovný a neodvolateľný súhlas na umiestnenie stavby popísanej v čl. II. ods. 3 tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na účel zmluvne dohodnutý v zmysle čl. III. ods. 1 tejto zmluvy.

čl. IV. DOBA NÁJMU

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu na dobu určitú *30 rokov* odo dňa účinnosti tejto zmluvy podľa čl. VIII. ods. 1 tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že doba nájmu neuplynie skôr, ako 5 rokov odo dňa ukončenia realizácie aktivít projektu „Cyklotrasa za zamestnaním do priemyselného areálu“, v prípade, ak by táto doba neuplynula v rámci doby podľa čl. IV. ods. 1 tejto zmluvy.

čl. V. CENA NÁJMU

1. Cena nájmu za prenajatý pozemok je na základe výslovnej dohody zmluvných strán stanovená vo výške **0,10 EUR/m²/rok**, čo pri celkovej výmere predmetu nájmu 11 m² predstavuje sumu **1,10 EUR/rok**.
2. Nájomné nájomca každoročne zaplatí prevodným príkazom prostredníctvom peňažného

ústavu na účet prenajímateľa uvedený v čl. I. tejto zmluvy **do 30.06. príslušného roka.**

3. Nakoľko nájomca užíval predmet nájmu aj pred účinnosťou tejto zmluvy od 01.01.2019, nájomca sa výslovne zaväzuje uhradiť prenajímateľovi bezdôvodné obohatenie z titulu užívania predmetu nájmu bez právneho titulu za obdobie od 01.01.2019 do dňa účinnosti tejto zmluvy. Výška bezdôvodného obohatenia je určená pomerne podľa výšky ročného nájomného uvedeného v čl. V. ods. 1 tejto Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje uhradiť bezdôvodné obohatenie v lehote splatnosti nájomného za rok 2019.
4. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné v stanovenom termíne, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok za každý aj začatý deň omeškania vo výške podľa predpisov občianskeho práva.

čl. VI. PODMIENKY NÁJMU

1. Nájomca je povinný:
 - a) užívať predmet nájmu na účel dohodnutý v čl. III. ods. 1 až 3 tejto zmluvy,
 - b) skolaudovať stavbu na vlastné náklady,
 - c) uhrádzať nájomné v zmysle zmluvných dojednaní,
 - d) zabezpečiť poriadok a údržbu predmetu nájmu počas celej doby nájmu na vlastné náklady,
 - e) dodržiavať pri svojej činnosti príslušné platné právne predpisy.
2. Nájomca preberá predmet nájmu v stave akom sa nachádza pri podpise tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ výslovne súhlasí so všetkými terénnymi úpravami predmetu nájmu súvisiacimi s výstavbou stavby, vrátane tých, ktoré boli vykonané pred účinnosťou tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ výslovne vyhlasuje, že uhradením bezdôvodného obohatenia podľa čl. V. ods. 3 tejto zmluvy budú vysporiadané všetky nároky prenajímateľa vyplývajúce zo zhotovenia stavby na predmete nájmu pred účinnosťou tejto zmluvy a z uvedeného dôvodu si prenajímateľ nebude voči nájomcovi uplatňovať žiadne ďalšie nároky. Tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ak mu vznikne po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy v príčinnej súvislosti s užívaním predmetu nájmu nájomcom v rozpore s touto zmluvou.
5. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu, v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
 - b) umožniť a zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu na dojednaný účel, a to aj proti zásahom tretích osôb,
 - c) počas doby nájmu nepreviesť vlastnícke právo k predmetu nájmu na tretiu osobu a ani ho nijako nezaťažovať právom tretej osoby,

- d) poskytnúť všetku súčinnosť pri vybavovaní príslušných stavebných povolení a inžinieringu v rozsahu stavebného konania a kolaudačného konania.
6. Prenajíateľ vyhlasuje, že na nehnuteľnosti, pozemku parc. CKN č. 5873/41 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 719 m², vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa na LV č. 6531 viazne vecné bremeno – právo prejazdu dopravných prostriedkov a poľnohospodárskych mechanizmov v prospech vlastníkov pozemku parc. CKN č. 3534 na LV č. 1497, parc. CKN č. 3531/2 na LV č. 1498 a parc. CKN č. 3525/2 na LV č. 1, k. ú. Šaľa, podľa č. V 1633/10 zo dňa 18.10.2010. Novovytvorená parc. CKN č. 5873/62, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m², ktorá vznikla odčlenením od parc. CKN č. 5873/41 podľa geometrického plánu č. 39/2019, vyhotoviteľ Geo Advice, s.r.o. dňa 3.4.2019, úradne overený katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa dňa 26.04.2019 pod č. G1-187/2019, a ktorá tvorí predmet nájmu je zaťažená týmto vecným bremenom. Nájomca túto informáciu berie na vedomie a zaväzuje sa rešpektovať výkon práv oprávnených z vecných bremien viaznucich na predmete nájmu.
7. Prenajíateľ vyhlasuje, že:
- a) je oprávnený samostatne nakladať s predmetom nájmu v rozsahu potrebnom pre platné uzavretie tejto zmluvy,
 - b) nie sú podané žiadne návrhy na vklad akýchkoľvek práv k predmetu nájmu do katastra nehnuteľností v prospech tretích osôb a neexistujú žiadne faktické alebo právne prekážky, ktoré by bránili uzavrieť túto zmluvu,
 - c) predmet nájmu nadobudol v súlade s platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a žiadna tretia osoba si neuplatňuje a ani nemôže úspešne uplatňovať akékoľvek nároky k predmetu nájmu,
 - d) nie je účastníkom žiadneho súdneho alebo iného sporu týkajúceho sa resp. súvisiaceho s predmetom nájmu.
8. V prípade ak vyjde najavo, že vyhlásenia prenajíateľa obsiahnuté v čl. VI. ods. 7 tejto zmluvy nie sú pravdivé, je prenajíateľ povinný nahradiť nájomcovi škodu spôsobenú nepravdivosťou uvedených vyhlásení. Prenajíateľ sa ďalej zaväzuje, že v prípade, ak príde k zmene rozhodujúcich skutočností pre vyhlásenia podľa čl. VI. ods. 7 tejto zmluvy, za ktoré prenajíateľ nezodpovedá, tieto bezodkladne oznámi nájomcovi a prenajíateľ sa bude podieľať na ich odstránení bez zbytočného odkladu.
9. V prípade, ak počas platnosti tejto zmluvy dôjde k zmene všeobecne záväzných právnych predpisov vzťahujúcich sa na predmet nájmu, z ktorých bude vyplývať potreba vykonať na predmete nájmu/jeho časti také úpravy, aby bol predmet nájmu ďalej spôsobilý na dohodnuté užívanie, zmluvné strany sa dohodnú na ďalšom trvaní tejto zmluvy a zmluvných podmienkach z toho vyplývajúcich.
10. Prenajíateľ berie na vedomie a zaväzuje sa akceptovať skutočnosť, že stavba zrealizovaná na predmete nájmu bude prístupná a bude slúžiť širokej verejnosti, pričom zostane vo vlastníctve nájomcu.

11. Zmluvné strany sa výslovne dohodli na predkupnom práve nájomcu na odkúpenie predmetu nájmu.

čl. VII. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom dohodnutý na určitý čas skončí uplynutím času a ktorý bol dojednaný.
2. Ak nájomca najneskôr 6 mesiacov pred uplynutím pôvodnej doby nájmu oznámi prenajímateľovi, že má záujem na predĺžení doby nájmu, obnoví sa táto zmluva za rovnakých podmienok o ďalších desať rokov.
3. Zmluvné strany sa výslovne zaväzujú zotrvať v nájmomnom vzťahu minimálne po dobu piatich rokov po ukončení realizácie aktív projektu „Cyklotrasa za zamestnaním do priemyselného areálu“, s výnimkou realizácie nájmomcovho predkupného práva podľa čl. VI. ods. 11 tejto zmluvy a odstúpenia od zmluvy podľa čl. VII. ods. 4 písm. c) tejto zmluvy.
4. Nájomný vzťah môže byť pred uplynutím času na ktorý bol dojednaný, ukončený len niektorým z nasledujúcich spôsobov :
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán ku ktorémukol'vek dňu, alebo
 - b) odstúpením od tejto zmluvy prenajímateľom v prípade:
 - ba) nezaplatenia dojednaného nájomného v lehote splatnosti uvedenej v čl. V. tejto zmluvy, alebo
 - bb) ak nájomca užíva predmet nájmu alebo trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká väčšia škoda, alebo mu dôvodne hrozí väčšia škoda, alebo
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu, pokiaľ sa zásadne zmenia okolnosti, z ktorých zmluvné strany vychádzali pri podpise tejto zmluvy (napr. rozhodnutie o vrátení nenávratného finančného príspevku na výstavbu stavby).
5. Písomné odstúpenie od zmluvy musí byť doručené druhej zmluvnej strane na poslednú známu adresu. Nájom sa ruší od momentu doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.
6. Plnenia, ktoré si zmluvné strany poskytli do dňa zániku tejto zmluvy si zmluvné strany nevracajú, sú však povinné vyrovnáť si vzájomné pohľadávky a záväzky z toho vyplývajúce, a to najneskôr do 30 dní odo dňa zániku tejto zmluvy.
7. Písomnosti týkajúce sa záväzkov medzi účastníkmi, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy sa účastníci zaväzujú doručovať poštou vo forme doporučenej listovej zásielky. Poštou doručuje zmluvná strana - odosielateľ písomnosti druhej zmluvnej strane - adresátovi na adresu jeho sídla uvedeného v čl. I. tejto zmluvy, resp. adresu písomne oznámenú zmluvnou stranou ako korešpondenčnú adresu. Ak nie je možné doručiť písomnosť na túto adresu, povinnosť odosielateľa je splnená v deň, keď ju pošta vrátila odosielateľovi ako nedoručiteľnú zásielku a to bez ohľadu na dôvod, pre ktorý sa ju nepodarilo doručiť.

8. Zmluvné strany sa výslovne dohodli na oprávnení doručovať písomnosti týkajúce sa záväzku medzi zmluvnými stranami, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy i prostredníctvom e – mailu a/alebo faxu. Písomnosť doručенú prostredníctvom faxu a/alebo e – mailu treba doplniť najneskôr do troch dní predložením originálu spôsobom podľa predchádzajúceho odseku tohto článku.

čl. VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle mesta Šaľa. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením celej zmluvy v rozsahu osobných údajov mena a priezviska. Povinnosť zmluvu zverejniť vyplýva z ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení.
2. Ak nie je v tejto zmluve uvedené inak, riadia sa nájomné vzťahy účastníkov Občianskym zákonníkom a slovenským právnym poriadkom.
3. K zmene dohodnutých ustanovení tejto Zmluvy môže dôjsť len po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov, podpísaných všetkými zmluvnými stranami alebo osobou oprávnenou k tomuto úkonu.
4. Prenajímateľ a nájomca sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa ich identifikačných údajov (názov, sídlo, identifikačné číslo, čísla účtov a pod.) najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa, kedy táto zmena nastala. Takéto zmeny sa nebudú považovať za zmeny vyžadujúce si uzavretie dodatku k tejto Zmluve.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy, najmä vzájomne si oznamovať všetky zmeny a dôležité okolnosti.
6. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú:
Príloha č. 1: Kópia listu vlastníctva č. 6531
Príloha č. 2: Kópia geometrického plánu
8. Táto nájomná zmluva je vypracovaná v piatich (5) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých nájomca prevezme štyri (4) vyhotovenia a prenajímateľ prevezme jedno (1) vyhotovenie po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy.

9. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom, porozumeli mu, vyhlasujú, že obsahuje určitý, jasný a zrozumiteľný prejav ich vôle a na znak súhlasu ju podpisujú.

Šaľa, 23.04.2019

Za Prenajímateľa :

Za Nájomcu :

Euro Dabo s. r. o.
VÝROBNĽO-TECHNICKÝ OBJEKT 7240

I



.....
Hyung Ryong Kim
konateľ spoločnosti Euro Dabo s. r. o.

.....
Mgr. Jozef Belický
primátor mesta Šaľa