

Nájomná zmluva č. 906/2021

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

čl. I.

ZMLUVNÉ STRANY

1. **Prenajíateľ:** **Mesto Šaľa**
Sídlo: Nám. Sv. Trojice 7, 927 00 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
e- mail: kuruczova@sala.sk
(ďalej len „Prenajíateľ“)

2. **Nájomca:** **Sala Invest spol. s r.o.**
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra
oddiel: Sro, vložka číslo: 53469/N
Sídlo: Jesenského 320/31, 955 01 Práznovce
Konajúci: Ing. Martin Halmo, konateľ spoločnosti
IČO: 53 578 767
(ďalej len „Nájomca“)
(Prenajíateľ a Nájomca v ďalšom texte spoločne ako „Zmluvné strany“)

čl. II.

ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, pozemkov parcely registra CKN č. 806/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 714 m² a parcely registra CKN č. 803/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2477 m², vedené katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa na LV č. 1.
2. Nájomca listom zo dňa 18.10.2021 požiadal o prenájom časti pozemku parc. CKN č. 806/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14 m² a časť parcely CKN č. 803/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 28 m² (ďalej spoločne aj ako „nehnuteľností“) za účelom vybudovania prístupových komunikácií k plánovanej stavbe „SALIS PARK – polyfunkčný bytový dom“ (ďalej aj ako „plánovaná stavba“) podľa Projektovej dokumentácie pre územné konanie plánovanej stavby, ktorú vyhotovila spoločnosť DK Ateliér, s.r.o., Matúškova 2575, 026 01 Dolný Kubín, číslo projektu: 19035, dátum: október 2021.

3. Prenajímateľ v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov zverejnil oznámenie o zámere prenájmu majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa dňa 20.10.2021. Prenájom bol schválený Uznesením Mestského zastupiteľstva v Šali číslo 5/2021 – XV. zo dňa 4.11.2021 v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení, trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.
4. V zmysle uvedených skutočností sa Zmluvné strany dohodli na uzatvorení tejto Nájomnej zmluvy č. 906/2021 (ďalej len „Zmluva“).

čl. III. PREDMET a ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi a Nájomca preberá do nájmu nehnuteľnosti podľa čl. II. ods. 2 tejto Zmluvy (ďalej ako „predmet nájmu“), za účelom vybudovania, prístupových komunikácií k plánovanej stavbe, pričom na pozemku parc. CKN č. 806/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14 m² bude vybudovaný prístupový chodník pre peších a na pozemku parc. CKN č. 803/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 28 m² bude vybudovaný vjazd pre motorové vozidlá (ďalej spoločnej aj ako „prístupové komunikácie“), za podmienok ďalej dohodnutých v tejto Zmluve. Hranice a priestorové umiestnenie predmetu nájmu sú vyznačené v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy – Situácia plánovanej stavby.
2. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpisu Zmluvy je so stavom predmetu nájmu a miestnymi pomermi oboznámený, že predmet nájmu je užívania schopný a môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu a v takomto stave ho preberá.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na účel špecifikovaný v čl. III. ods. 1 tejto Zmluvy. Pre prípad porušenia účelu nájmu spôsobom, že Nájomca bude predmet nájmu užívať na iný ako dohodnutý účel sa zmluvné strany výslovne dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy.
4. Zmluvné strany výslovne vyhlasujú, že predmet nájmu je špecifikovaný dostatočne určitým spôsobom a z uvedeného dôvodu sa zaväzujú toto nerozporovať.
5. Nájomca sa zaväzuje za užívanie predmetu nájmu zaplatiť nájomné tak, ako je vymedzené v článku V. tejto Zmluvy.

čl. IV. DOBA NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania Nájomcovi na dobu neurčitú odo dňa 01.12.2021.

čl. V. CENA NÁJMU

1. Nájomné je stanovené podľa ust. písm. a) Prílohy č. 1 Zásad hospodárenia s majetkom mesta Šaľa v platnom znení vo výške **5,311 EUR/m²/rok**, čo pri celkovej výmere 42 m²

- predstavuje sumu **223,06 EUR/rok** (slovom: dvestodvadsaťtri eur a šesť centov).
2. Nájomné za rok 2021 od 1.12.2021 do 31.12.2021 v celkovej výške 18,94 EUR (slovom: osemnásť eur a deväťdesiatštyri centov) je Nájomca povinný uhradiť najneskôr do 15.12.2021 prevodným príkazom prostredníctvom peňažného ústavu na účet Prenajímateľa uvedený v článku I. tejto Zmluvy s **použitím variabilného symbolu 212 002**, prípadne v hotovosti do pokladne Prenajímateľa.
 3. Nájomné Nájomca každoročne počnúc rokom 2022 zaplatí prevodným príkazom prostredníctvom peňažného ústavu na účet Prenajímateľa uvedený v článku I. tejto Zmluvy s **použitím variabilného symbolu 212 002**, prípadne v hotovosti do pokladne Prenajímateľa v celkovej sume **223,06 EUR** (slovom: dvestodvadsaťtri eur a šesť centov) vždy **do 30.06. príslušného roka**.
 4. V prípade, ak Nájomca neuhradí nájomné v stanovenom termíne, je povinný uhradiť Prenajímateľovi úrok za každý aj začatý deň omeškania vo výške podľa platných predpisov občianskeho práva.
 5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy cien v prípade zmien platných predpisov (zákon, vyhláška, nariadenie vlády, VZN mesta, uznesenie MsZ, Zásady hospodárenia s majetkom mesta Šaľa, ap.). Takto vykonanú úpravu ceny nájmu oznámi Prenajímateľ Nájomcom do 7 dní od jej úpravy písomne.
 6. Prenajímateľ je oprávnený valorizovať výšku nájomného podľa výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim, ak rozdiel vo výške ročného nájomného ako celku po zvalorizovaní oproti nájomnému z predchádzajúceho roku presiahne 3,32 € a to od kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola oficiálne zverejnená výška miery inflácie.

čl. VI. PODMIENKY NÁJMU

1. Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi zaplatiť nájomné vo výške a spôsobom uvedeným v tejto Zmluve.
2. Prístupové komunikácie musia byť realizované v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby realizáciou prístupových komunikácií na predmete nájmu a následne ich užívaním, údržbou, opravami, prípadne rekonštrukčnými prácami na nich realizovanými, neboli dotknuté stavby, zariadenia a ostatný majetok Prenajímateľa takým spôsobom, ktorý by:
 - a) narušal ich stabilitu,
 - b) narušil riadnu prevádzku osobných motorových vozidiel,
 - c) znemožnil alebo podstatne sťažil údržbu a opravu pozemných komunikácií,
 - d) znehodnotil alebo trvale poškodil pozemné komunikácie, alebo parkovacie plochy,
 - e) bol v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo technickými normami.

4. Nájomca je povinný pri realizácii prístupových komunikácií dodržať všetky povinnosti, ktoré budú uvedené v stavebnom povolení na plánovanú stavbu alebo vyplývajúcich z dokumentácii súvisiacej so stavebným povolením.
5. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, musí dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca smie užívať predmet nájmu len na účel uvedený v čl. III. ods. 1 tejto Zmluvy.
6. Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi preukázateľnú škodu, ktorá mu vznikne v prípade nedodržania podmienok ustanovených v tejto Zmluve, ako aj porušením právnych predpisov alebo technických noriem.
7. V prípade porušenia podmienok tejto Zmluvy je Nájomca povinný na vlastné náklady bezodkladne zabezpečiť:
 - a) odstránenie dôsledkov svojho neoprávneného konania, resp. konania tretích osôb,
 - b) v prípade poškodenia pozemných komunikácií a parkovísk ich uvedenie do pôvodného stavu, v akom boli pred poškodením.
8. Nájomca pri užívaní predmetu nájmu vystupuje ako samostatný právny subjekt voči štátnym, resp. iným správnym a kontrolným orgánom a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho činnosťou. V prípade porušenia týchto predpisov Nájomca výlučne sám znáša dôsledky ich porušenia a zodpovedá za prípadnú škodu.
9. Akékoľvek ďalšie stavebné úpravy na predmete nájmu nad rámec prístupových komunikácií uvedených v čl. III. ods. 1 tejto Zmluvy môže Nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy. V prípade porušenia tejto povinnosti Nájomcom má Prenajímateľ zároveň právo uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku ročného nájomného. Zmluvné strany vyhlasujú, že dohodnutá zmluvná pokuta nie je neprimerane vysoká, a to vzhľadom na rozsah, charakter a dôležitosť zabezpečovaného záväzku. V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou nepovolenou činnosťou vykonávanou na predmete nájmu zo strany Nájomcu vzniknú Prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod.), Nájomca sa zaväzuje tieto záväzky vyrovnáť v plnom rozsahu.
10. Nájomca sa zaväzuje, že bežnú údržbu predmetu nájmu zabezpečí na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje vybudované prístupové komunikácie primerane udržiavať a opravovať na vlastné náklady.
11. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa tejto Zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu alebo iného faktického užívania tretej osobe. Bez písomného súhlasu Prenajímateľa nesmie Nájomca umožniť užívanie alebo prevádzkovanie predmetu nájmu inej osobe ani na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy.
12. Nájomca je povinný ihneď písomne ohlásiť Prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom Nájomcu, uvedeným v tejto Zmluve, najneskôr však do

siedmich (7) dní po jej vykonaní. V prípade takéhoto oznámenia sa doručuje písomnosť na novo oznámenú adresu.

13. Ak z činnosti Nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť a sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám Nájomca.
14. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje pri svojej činnosti dodržiavať príslušné platné právne predpisy.
15. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výlučne v súlade s touto Zmluvou a dohodnutým účelom nájmu a počas nájmu udržiavať ho vykonávaním bežnej údržby na vlastné náklady. V opačnom prípade zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú Prenajímateľovi porušením týchto povinností a právnych predpisov.
16. 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 Predmet nájmu bol ďalej spôsobilý na dohodnuté užívanie, zmluvné strany sa dohodnú na ďalšom trvaní tejto Zmluvy a zmluvných podmienkach z toho vyplývajúcich.
17. Nájomca sa výslovne zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy súvisiace s predmetom nájmu, ako aj príslušné Všeobecne záväzné nariadenia mesta Šaľa. V prípade porušovania všeobecne platných predpisov a Všeobecne záväzných nariadení mesta Šaľa je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.
18. Ku dňu ukončenia nájmu je Nájomca povinný Predmet nájmu uvoľniť, vypratať, odstrániť prístupové komunikácie na ňom zriadené a protokolárne ho odovzdať Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa Zmluvné strany najneskôr ku dňu uplynutia doby nájmu nedohodnú inak.

čl. VII. SKONČENIE NÁJMU

1. Z dôvodu nedodržania zmluvne dohodnutých podmienok môže Prenajímateľ odstúpiť od tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany môžu nájomný vzťah založený touto Zmluvou skončiť kedykoľvek dohodou zmluvných strán uzavretou v písomnej forme.
3. Odstúpiť od zmluvy môžu tak Nájomca ako Prenajímateľ z dôvodov uvedených v § 679 Občianskeho zákonníka.
4. Zmluvu je možné ukončiť aj písomnou výpoveďou ktoroukoľvek zmluvnou stranou v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
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 vyrovnať 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. Písomnosť doručенú prostredníctvom 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. 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 právne vzťahy účastníkov vyplývajúce z tejto Zmluvy Občianskym zákonníkom a subsidiárne ostatnými právnymi predpismi platnými na území SR.
3. K zmene dohodnutých ustanovení tejto Zmluvy môže dôjsť len po vzájomnej dohode Zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov, podpísaných oboma Zmluvnými stranami alebo osobou oprávnenou k tomuto úkonu.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa ich identifikačných údajov (názov, sídlo, 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. Táto Zmluva je vypracovaná v štyroch (4) vyhotoveniach povahy originálu, z ktorých Nájomca prevezme dve (2) vyhotovenia a Prenajímateľ prevezme dve (2) vyhotovenia.

8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom, porozumeli mu, vyhlasujú, že obsahuje určitý, jasný a zrozumiteľný prejav ich vôle a na znak súhlasu ju podpisujú.
9. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je: Príloha č. 1 - Situácia plánovanej stavby.

Práznovce, 29. 11. 2021


Šaľa, 22. 11. 2021

Za Nájomcu:

Za Prenajímateľa:


.....
Ing. Martin Halmó
konateľ spoločnosti
Sala Invest spol. s r.o.




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

Podľa osvetľovacej knihy, por. č. 259/2021 podpis
na tejto listine urobil(a) uzna
M. MARTIN HALMO r.č. 
meno a priezvisko
trvalým pobytom G. DE FORD ULICA 473/12, HRUBÁ BORSA
kt. rcho(ej) toto  de
.....
Obec HRUBÁ BORSA
Dňa 29. 11. 2021, 08.10.19

Podpis poverenej o 

Okrúhla úradná pečiatka:

