

Nájomná zmluva č. 122/2022

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:** **KIARA s.r.o.**
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava
oddiel: Sro, vložka číslo: 18415/T
Sídlo: Šafárikova 429, 924 01 Galanta
Konajúci: Ladislav Gasparovics, konateľ spoločnosti
IČO: 36 353 639
(ďalej len „Nájomca“)
(Prenajíateľ a Nájomca v ďalšom texte spoločne ako „Zmluvné strany“)

čl. II.

ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, pozemkov parcely registra CKN č. 2091/25, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5302 m², vedená katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa na LV č. 1.
2. Ohľadom nehnuteľnosti uvedenej v čl. II, ods. 1 tejto Zmluvy bol vyhotovený Geometrický plán č. 147/2021, vyhotoviteľ Geos-geodetické služby s.r.o., dňa 17.12.2021, úradne overený katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa dňa 24.01.2022 pod číslom G1-31/2022, podľa ktorého bola od uvedenej nehnuteľnosti odčlenená a novovytvorená parcela registra CKN č. 2091/48, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 85 m² (ďalej aj ako „nehnuteľnosť“). Nehnuteľnosť sa nachádza na ulici J. Feketeházyho v Šali a je na ňom postavená stavba verejného chodníka pre peších vo výlučnom vlastníctve Prenajíateľa.
3. Nájomca listom zo dňa 19.01.2022 požiadal o prenájom nehnuteľnosti za účelom preloženia verejného chodníka pre peších na pozemok vo vlastníctve žiadateľa

a vybudovaní parkovacích státí pri miestnej komunikácii ako vyvolaná investícia v súvislosti s výstavbou polyfunkčného bytového domu na pozemku vo vlastníctve žiadateľa (ďalej aj ako „plánovaná stavba“).

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 19.01.2022. Prenájom bol schválený Uznesením Mestského zastupiteľstva v Šali číslo 1/2022 – XII. zo dňa 3.2.2022 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. 122/2022 (ďalej len „Zmluva“).

čl. III.

PREDMET a ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi a Nájomca preberá do nájmu nehnuteľnosť podľa čl. II. ods. 2 tejto Zmluvy (ďalej aj ako „predmet nájmu“), za účelom preloženia verejného chodníka pre peších na pozemok vo vlastníctve žiadateľa a vybudovaní parkovacích státí pri miestnej komunikácii ako vyvolaná investícia v súvislosti s výstavbou polyfunkčného bytového domu na pozemku vo vlastníctve žiadateľa, za podmienok ďalej dohodnutých v tejto Zmluve.
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 1.3.2022.

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 **5,975 EUR/m²/rok**, čo pri celkovej výmere 85 m²

- predstavuje sumu **507,88 EUR/rok** (slovom: päťstosedem eur a osemdesiatosem centov).
2. Nájomné za rok 2022 od 1.3.2022 do 31.12.2022 v celkovej výške **425,78 EUR** (slovom: štyristodvadsaťpäť eur a sedemdesiatosem centov) je Nájomca povinný uhradiť najneskôr do 30.06.2022 prevodným príkazom prostredníctvom peňažného ústavu na účet Prenajímateľa uvedený v článku I. tejto Zmluvy s **použitím variabilného symbolu 3828200160**, prípadne v hotovosti do pokladne Prenajímateľa.
 3. Nájomné Nájomca každoročne počnúc rokom 2023 zaplatí prevodným príkazom prostredníctvom peňažného ústavu na účet Prenajímateľa uvedený v článku I. tejto Zmluvy s **použitím variabilného symbolu 3828200160**, prípadne v hotovosti do pokladne Prenajímateľa v celkovej sume **507,88 EUR** (slovom: päťstosedem eur a osemdesiatosem 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 na jednostrannú úpravu nájomného 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. Preložka verejného chodníka pre peších a stavba parkovacích státí na predmete nájmu musí byť zrealizovaná v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR a územným plánom m
3. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby realizáciou plánovanej stavby a následne jej užívaním, údržbou, opravami, prípadne rekonštrukčnými prácami neboli dotknuté stavby, zariadenia a ostatný majetok Prenajímateľa takým spôsobom, ktorý by:
 - a) narúšal 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 stavebných prác dodržať všetky povinnosti, ktoré budú uvedené v stavebnom povolení na plánovanú stavbu alebo vyplývajúcich z dokumentácii súvisiacej so stavebným povolením.
5. Nájomca berie na vedomie že verejný chodník pre peších je stavbou vo výlučnom vlastníctve Prenajímateľa, a to platí ako pre stavbu ako celok, tak aj pre jednotlivé použité materiály (napr. zámková dlažba, obrubníky a pod.). Nájomca je povinný pri rozoberaní verejného chodníka postupovať s odbornou starostlivosťou tak, aby rozobratý stavebný materiál mohol byť opätovne využitý Prenajímateľom na výstavbu chodníkov v meste Šaľa (v prípade, ak tento materiál nebude použitý Nájomcom na vybudovanie nového verejného chodníka). Nájomca je po rozobratí verejného chodníka povinný zabezpečiť rozobraté materiály proti odcudzeniu a poškodeniu, a v prípade, ak tieto sám Nájomca nepoužije na výstavbu nového verejného chodníka pre peších na svojom pozemku v rámci plánovanej stavby, je povinný zabezpečiť ich prepravu na miesto určené Prenajímateľom. Kontaktná osoba Prenajímateľa v predmetnej veci: pán Miroslav Poliček – správca miestnych komunikácií.
6. 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.
7. 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.
8. 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 ich uvedenie do pôvodného stavu, v akom boli pred poškodením.
9. Nájomca pri užívaní predmetu nájmu vystupuje ako samostatný právny subjekt voči štátnym, resp. iným správny 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.
10. Akékoľvek ďalšie stavebné úpravy na predmete nájmu nad rámec tých, ktoré sú definované 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 (2) - násobku 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.

11. Nájomca sa zaväzuje, že bežnú údržbu predmetu nájmu zabezpečí na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje stavby vybudované na predmete nájmu primerane udržiavať a opravovať na vlastné náklady.
12. 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.
13. 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.
14. Ak z činnosti Nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť a sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám Nájomca.
15. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje pri svojej činnosti dodržiavať príslušné platné právne predpisy.
16. 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.
17. 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.
18. 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.
19. Ku dňu ukončenia nájmu je Nájomca povinný Predmet nájmu uvoľniť, vypratať, odstrániť stavby na ňom zriadené a protokolárne ho odovzdať Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a stavbu novovybudovaného verejného chodníka odovzdať do výlučného vlastníctva Prenajímateľa, 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 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. Písomnosť doručenú 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 obidvoch 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.

Galanta, 15/02 2022

Šaľa, 16.2. 2022

Za Nájomcu:

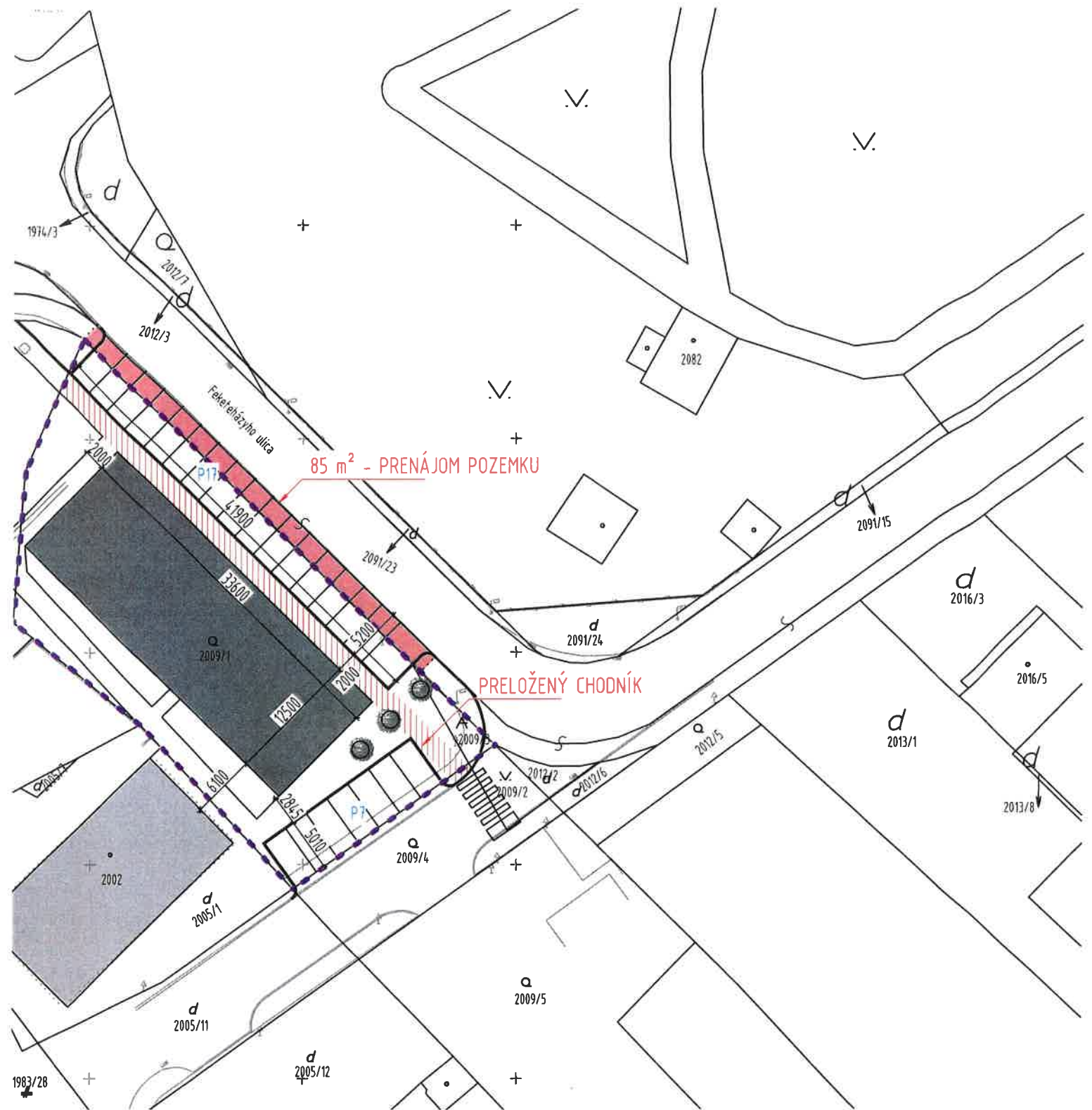
Za Prenajímateľa:



.....
Ladislav Gasparovics
konateľ spoločnosti KIARA s.r.o.



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



SITUÁCIA M 1:500

