

Zmluva o nájme nehnuteľností

RSMM -18026/12028/2020-18806/2020

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „nájomná zmluva“)

Článok 1

Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ: **Mesto Veľký Meder**
so sídlom: Komárňanská 207/9, 932 01 Veľký Meder
IČO: 00 305 332
DIČ: 2021002082
zastúpený: Gergő Holényi, primátor
Bankové spojenie: XXXXX
IBAN účtu: XXXXX
(ďalej ako „Mesto” alebo „prenajímateľ”)

a

1.2 Nájomca: **Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky**
so sídlom: Špitálska č. 4, 6, 8, 816 43 Bratislava
IČO: 00 681 156
DIČ: 2020796338
zastúpený: Ing. Karol Zimmer, generálny tajomník služobného úradu
Bankové spojenie: XXXXX
IBAN účtu: XXXXX
(ďalej ako „nájomca”),

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu ako „zmluvné strany”).

Článok 2

Predmet nájmu

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemkov nachádzajúcich sa na ulici Želiarska 2069/36, 932 01 Veľký Meder, v katastrálnom území Veľký Meder, obec Veľký Meder, okres Dunajská Streda, zapísaných na liste vlastníctva č. 2 287 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Dunajská Streda v časti A Majetková podstata nasledovne:

- 2.1.1 pozemok registra C-KN na parcele č. 3/5 o výmere **679 m²**, druh pozemku zastavené plochy a nádvorie,
- 2.1.2 pozemok registra C-KN na parcele č. 35/1 o výmere **1 408 m²**, druh pozemku zastavené plochy a nádvorie,

- 2.1.3 pozemok registra C-KN na parcele č. 35/2 o výmere **164 m²**, druh pozemku zastavené plochy a nádvorie,
2.1.4 pozemok registra C-KN na parcele č. 3/1 o výmere **1 507 m²**, druh pozemku zastavené plochy a nádvorie,

(ďalej spolu ako „predmet nájmu“ alebo „nehnutelnosť“ alebo „pozemky“).

2.2 Celková výmera predmetu nájmu je **3 758 m²**.

2.3 Na pozemkoch uvedených v bode 2.1.1 a v bode 2.1.3 nájomnej zmluvy sa nachádza budova detského domova označená súpisným číslom 2 069, ktorá nie je vo vlastníctve prenajímateľa a právny vzťah k nej je evidovaný na liste vlastníctva č. 4 405 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Dunajská Streda, pričom jej vlastníkom je Slovenská republika a je v správe nájomcu (ďalej len „budova detského domova“).

Článok 3

Účel nájmu

- 3.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za odplatu a za podmienok uvedených v tejto zmluve pozemky uvedené v bode 2.1 nájomnej zmluvy o celkovej výmere **3 758 m²** tak, ako to je zakreslené v kópii katastrálnej mapy, ktorá tvorí prílohu č. 1 tejto nájomnej zmluvy, aby ich počas doby dohonutej touto nájomnou zmluvou užíval a bral z nich aj úžitky.
- 3.2 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za účelom plnenia úloh súvisiacich s predmetom činnosti nájomcu.
- 3.3 Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na účel uvedený v bode 3.2 nájomnej zmluvy.

Článok 4

Vyhlásenie zmluvných strán

- 4.1 Prenajímateľ vyhlasuje, že je vlastníkom predmetu nájmu a že na predmete nájmu neviazu žiadne ťarchy, predkupné práva, vecné bremená a iné práva tretích osôb, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom prekážať nájomcovi v užívaní predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou.
- 4.2 Nájomca vyhlasuje, že pred uzatvorením tejto nájomnej zmluvy sa oboznámil so stavom predmetu nájmu z písomnej dokumentácie prenajímateľa, ako aj z osobnej prehliadky a v takomto stave ho preberá do nájmu

Článok 5

Doba nájmu a spôsoby ukončenia nájomnej zmluvy

- 5.1 Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 5.2 Nájomnú zmluvu možno ukončiť týmito spôsobmi:

- 5.2.1 na základe písomnej dohody zmluvných strán,
- 5.2.2 odstúpením od nájomnej zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán v súlade s bodmi 5.3 a 5.4 tohto článku a v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka,
- 5.2.3 vypovedaním nájomnej zmluvy, pričom nájomný vzťah môže vypovedať ktorákoľvek zo zmluvných strán kedykoľvek v jednomesačnej výpovednej lehote, pričom výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 5.3 Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy:
- 5.3.1 ak nájomca mešká s úhradou nájomného o viac ako 1 mesiac, a to po márnom uplynutí lehoty podľa bodu 5.5 tohto článku,
- 5.3.2 ak nájomca užíva predmet nájmu alebo jeho časť na iný účel ako je dohodnutý touto nájomnou zmluvou.
- 5.4 Nájomca môže od tejto nájomnej zmluvy odstúpiť, ak sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
- 5.5 Pokiaľ sa prenajímateľ dozvie o dôvode pre odstúpenie od tejto zmluvy podľa bodu 5.3.1 je povinný písomne vyzvať nájomcu na odstránenie dôvodu odstúpenia a poskytnúť mu na to dodatočnú primeranú lehotu, najmenej však 30 dní. Pokiaľ nájomca tento dôvod odstúpenia v poskytnutej dodatočnej primeranej lehote neodstráni, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy.
- 5.6 V prípadoch odstúpenia od zmluvy je odstúpenie účinné dňom, keď písomnosť s prejavom vôle jednej zmluvnej strany o odstúpení je doručená druhej zmluvnej strane. Dňom doručenia písomnosti podľa predchádzajúcej vety sa táto zmluva zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo zmluvnými stranami dohodnuté inak.

Článok 6 Nájomné

- 6.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu vo výške **0,3319 eur/m²/rok**.
- 6.2 Ročné nájomné pri celkovej výmere predmetu nájmu **3 758 m²** predstavuje sumu vo výške **1 247,28 eur/rok**.
- 6.3 Nájomca uhradza nájomné štvrtročne, vždy za príslušný kalendárny štvrtrok na základe prenajímateľom vystavenej a nájomcovi doručenej faktúry na sumu **311,82 eur**. Lehota splatnosti prenajímateľom vystavenej faktúry je 30 dní a začína plynúť dňom doručenia faktúry na adresu nájomcu uvedenú v článku 1.
- 6.4 Vystavená fakútra musí obsahovať náležitosti daňového dokladu podľa § 74 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Ak vystavená faktúra neobsahuje náležitosti podľa tohto bodu zmluvy alebo obsahuje nesprávne, neúplné údaje, nájomca je oprávnený takúto faktúru vrátiť prenajímateľovi na opravu

alebo na vystavenie novej faktúry. V takomto prípade sa zastaví lehota splatnosti faktúry a nová 30-dňová lehota splatnosti začne plynúť dňom riadneho doručenia opravenej alebo novej faktúry nájomcovi.

- 6.5 Faktúra je uhrádzaná výhradne prevodným príkazom. Ak nastane omeškanie úhrady faktúry pre dôvody na strane Štátnej pokladnice, nie je nájomca po túto dobu v omeškaní so zaplatením fakturovanej sumvy. Faktúra sa považuje za uhradenú dňom odpísania fakturovanej sumy z účtu nájomcu.
- 6.6 Zmluvné strany berú na vedomie, že je možné vystaviť a doručiť faktúru podľa tejto zmluvy aj v zmysle zákona č. 215/2019 Z. z. o zaručenej elektronickej fakturácii a centrálnom ekonomickom systéme a o doplnení niektorých zákonov ďalej len („zák. č. 215/2019 Z. z.“). Takto vystavená a doručená faktúra musí mať všetky náležitosti podľa § 2 ods. 2 písm. a) až m), zák. č. 215/2019 Z. z.
- 6.7 Ak nastane situácia podľa bodu 5.2 nájomnej zmluvy, prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi pomernú časť zaplateného nájomného za obdobie, počas ktorého nájomný vzťah uzatvorený na základe tejto zmluvy už nebude existovať.
- 6.8 Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného, pričom prenajímateľ môže každoročne upraviť výšku nájomného oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roku o percento medziročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom SR. Valorizáciu nájomného podľa tohto bodu môže prenajímateľ prvýkrát uplatniť od 1. januára 2021. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárneho roku je nájomca povinný zaplatiť na základe písomnej výzvy prenajímateľa doručenej nájomcovi na jeho adresu uvedenú v článku 1. Do doby doručenia prenajímateľovej výzvy podľa tohto bodu je nájomca povinný platiť nájomné vo naposledy jemu známej výške. Ak rozdiel vo výške súm nájomného po zvalorizovaní nepresiahne 5 eur, prenajímateľ v danom roku nájomné nevalorizuje.
- 6.9 Ak po valorizácii nájomného podľa bodu 6.8 nájomnej zmluvy nájomca v lehote splatnosti na základe prenajímateľom vystavenej faktúry neuhradí nájomné v správnej výške (t.j. súčet výšky nájomného podľa bodu 6.1 a výšky valorizačného rozdielu podľa bodu 6.8), a to ani po písomnej výzve prenajímateľa s dodatočne určenou lehotou, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok 7

Podmienky nájmu, práva a povinnosti zmluvných strán

- 7.1 Nájomca ja povinný riadne a včas platiť nájomné a plniť svoje záväzky dohodnuté v nájomnej zmluve.
- 7.2 Prenajímateľ sa zaväzuje do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto nájomnej zmluvy protokolárne odovzdať predmet nájmu nájomcovi do užívania.

- 7.3 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu v rozsahu a na účel, dohodnutý v tejto zmluve. Taktiež je povinný na vlastné náklady zabezpečiť ochranu predmetu nájmu pred poškodením alebo zneužitím.
- 7.4 Nájomca sa zaväzuje riadne sa starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a údržbu.
- 7.5 Nájomca vyhlasuje, že po ukončení doby nájmu si nebude nárokovať náhradu výdavkov ním vynaložených na zhodnotenie predmetu nájmu a poskytne prenajímateľovi všetku potrebnú súčinnosť za týmto účelom.
- 7.6 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania (do podnájmu) tretej osobe.
- 7.7 Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup na predmet nájmu, najmä za účelom kontroly dodržiavania nájomnej zmluvy a platných právnych predpisov s nájmom súvisiacich.
- 7.8 Nakoľko sa na pozemku, ktorý nie je predmetom nájmu a ktorý susedí s pozemkom definovaným v bode 2.1.4 nájomnej zmluvy nachádza škola a školský dvor, zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bezodkladne po nadobudnutí účinnosti nájomnej zmluvy uzamkne bránu, ktorá je súčasťou oplotenia, ktoré sa nachádza na hranici pozemku definovaného v bode 2.1.4 nájomnej zmluvy a susediaceho pozemku, ktorý nie je súčasťou predmetu nájmu a na ktorom sa nachádza škola a školský dvor, aby sa zabránilo vstupu maloletých osôb na pozemok definovaný v bode 2.1.4 nájomnej zmluvy. Prenajímateľ zároveň bezodkladne po nadobudnutí účinnosti nájomnej zmluvy umiestni na predmetnú uzamknutú bránu podľa predchádzajúcej vety tabuľu s nápisom „zákaz vstupu“.

Článok 8

Záverečné ustanovenia

- 8.1 Nájomná zmluva podlieha povinnému zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 8.2 Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“).
- 8.3 Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto nájomnou zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.

- 8.4 Zmluvné strany sa dohodli, že účinky doručenia písomnosti podľa tejto nájomnej zmluvy nastávajú aj dňom vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi alebo tiež dňom odmietnutia prijatia zásielky adresátom.
- 8.5 Uzatvorenie tejto nájomnej zmluvy je v súlade so všeobecne záväzným nariadením mesta Veľký Meder č. 135 zo dňa 01.08.2012 v znení VZN č. 162/2014, 172/2015, 188/2016 a s platnou legislatívou SR o nakladaní s majetkom mesta.
- 8.6 Akékoľvek zmeny nájomnej zmluvy je možné vykonať len so súhlasom oboch zmluvných strán formou písomného očíslovaného dodatku k nájomnej zmluve.
- 8.7 Neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy je príloha č. 1 „Kópia katastrálnej mapy“.
- 8.8 Nájomná zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých po ich podpise prenajímateľ dostane dva rovnopisy a nájomca dostane tri rovnopisy.
- 8.9 Zmluvné strany vyhlasujú, že si nájomnú zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a že ju uzatvárajú na základe ich slobodnej, vážnej, určitej a zrozumiteľnej vôle, že nájomná zmluva nebola uzatvorená pod nátlakom, v tiesni ani za nepriaznivých podmienok a na znak toho ju podpisujú.

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Vo Veľkom Mederi dňa

V Bratislave dňa

.....
Gergő Holényi
primátor

.....
Ing. Karol Zimmer
generálny tajomník služobného úradu