

NÁJOMNÁ ZMLUVA

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

medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Akadémia umení v Banskej Bystrici

Jána Kollára 4002/22

974 01 Banská Bystrica

IČO: 31 094 970

DIČ:2021283935

IČ DPH: SK 2021283935

Konajúca prostredníctvom: prof. PaedDr. MgA. et Mgr. **Vojtech Didi** - rektor

(ďalej „prenajímateľ“)

Nájomca:

BETA- CAR s.r.o.

IČO: 34 127 224

Drevárska 23/1649, 902 01 Pezinok

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom reg. OS Bratislava I, Odd. Sro, vložka č. 13258/B

Konajúca prostredníctvom: Ing. Bronislav Donev - konateľ

(ďalej „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca a ďalej spolu „zmluvné strany“)

I.

Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – pozemku parc. č. CKN 170/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2207 m² zapísanej na LV č. 4272 pre obec, okres a k.ú. Banská Bystrica (ďalej „pozemok CKN 170/1“).

2. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania **časť pozemku CKN 170/1 v rozsahu vyznačenom sivou farbou v prílohe č. 1**, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, za čo sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi odplatu (nájomné) vo výške špecifikovanej v článku III. tejto zmluvy (ďalej „predmet nájmu“).

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude predmet nájmu užívať za účelom vybudovania parkoviska s počtom parkovacích miest 46. Parkovisko bude vybudované v súlade s projektovou dokumentáciou vypracovanou pre nájomcu Ing. Arch. Martinom Šipošom, autorizovaným architektom, projekt pre územné povolenie, s ktorým bol prenajímateľ oboznámený. Projekt tvorí prílohu tejto zmluvy č. 1, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou. Využitie predmetu nájmu na iný účel než účel nájmu uvedený v tejto zmluve podlieha predchádzajúcej písomnej dohode zmluvných strán formou dodatku k tejto zmluve.

4. Prenajímateľ s vybudovaním parkovacích miest podľa predloženého projektu súhlasí čo potvrdzuje svojím podpisom na tejto zmluve. Po právoplatnosti stavebného povolenia na stavbu parkoviska (túto skutočnosť nájomca prenajímateľovi preukáže dorúčením právoplatného stavebného povolenia), prenajímateľ súhlasí so vstupom, stavebnými prácami v zmysle príslušnej stavebnej dokumentácie ako aj s vykonaním opatrení súvisiacich so stavebnými prácami na predmete nájmu, ako aj s vykonaním iných úkonov, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom realizácie výstavby parkoviska. Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom stavby – parkoviska, dokladom na preukázanie užívacieho práva k pozemku CKN 170/1 v súlade s ust. § 58 ods. 2 a § 139 ods. 1 písm.

a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

5. Parkovisko vybuduje nájomca na svoje náklady. Nájomca sa zároveň zaväzuje zabezpečiť prístup na parkovisko zariadením, ktoré zamedzí prístupu nepovoleným osobám a zabezpečiť stavbu parkoviska v súlade s platnými právnymi predpismi.

II.

Doba nájmu

1. Táto zmluva je uzavretá na dobu neurčitú odo dňa účinnosti zmluvy podľa osobitných právnych predpisov, s odkladom využívania predmetu nájmu na dohodnutý účel odo dňa právoplatnosti stavebného rozhodnutia na stavbu parkoviska

2. Nájomca je oprávnený vstúpiť do užívania predmetu nájmu dňom nadobudnutia právoplatnosti stavebného rozhodnutia na stavbu parkoviska.

III.

Nájomné

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu je medzi zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 1,- EUR mesačne.

2. Nájomné je splatné v mesačných intervaloch na základe faktúry vystavenej prenajímateľom so splatnosťou minimálne 14 dní odo dňa jej doručenia.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na dohovorené užívanie a najmä na vybudovanie parkoviska a že mu nie sú známe žiadne skutočnosti/tarchy/súdne spory resp. akékoľvek iné prekážky, ktoré by bránili riadnemu a pokojnému užívaniu predmetu nájmu nájomcom a vybudovaniu parkoviska. V prípade, ak sa ukáže akékoľvek z vyhlásení prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety ako nepravdivé (hoci i čiastočne) alebo sa vyskytne prekážka, ktorá bude nájomcovi brániť v riadnom a pokojnom užívaní predmetu nájmu a vybudovaní parkoviska, vzniká nájomcovi právo odstúpiť od tejto zmluvy s účinkami ex tunc.

2. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámil s predmetom nájmu a v takomto stave ho do svojho užívania prijíma.

3. Nájomca je povinný užívať nehnuteľnosť v rozsahu a na účel, ktorý s prenajímateľom dohodol v tejto zmluve.

4. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť údržbu predmetu nájmu v riadnom užívateľnom stave, ako aj v stave, aký bol účelom tejto zmluvy dohodnutý, zároveň sa zaväzuje využívať všetky prostriedky na zabezpečenie ochrany predmetu nájmu, všetko na svoje náklady.

5. Nájomca sa zaväzuje dbať, aby nedošlo k poškodeniu, zneužitiu, zmenšeniu, zníženiu produkčnej schopnosti alebo mimoprodukčných funkcií predmetu nájmu z hľadiska ochrany životného prostredia.

6. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa vykonanie akýchkoľvek zmien, úprav alebo opráv na predmete nájmu.

7. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.

8. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú následkom činnosti nájomcu, ako aj tretími osobami vykonávajúcimi činnosti pre nájomcu.

9. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť v stavebnom konaní a kolaudačnom konaní resp. v inom administratívnom konaní potrebnom pre vybudovanie parkoviska a jeho skolaudovanie.

10. Prenajímateľ sa zaväzuje sprístupniť predmet nájmu nájomcovi a to najmä v prípade, ak je potrebné odovzdať nájomcovi kľúče alebo iné prístupové prvky k predmetu nájmu alebo odpratať akékoľvek hnutelné veci, ktoré sa na predmete nájmu nachádzajú tak, aby nájomca mohol začať so stavebnými prácami podľa projektu bezodkladne po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia na stavbu parkoviska.

11. Prenajímateľ berie na vedomie, že parkovisko ktoré nájomca vybuduje sa stane výlučným vlastníctvom nájomcu.

12. Daň z nehnuteľností – pozemku CKN 170/1 je povinný naďalej uhrádzať prenajímateľ.
13. Nájomca sa zaväzuje odstrániť z predmetu nájmu po dokončení parkoviska všetok stavebný odpad, ktorý pri výstavbe parkoviska vznikne.
14. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca je povinný vyžiadať si predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa v prípade zmeny investora stavby parkoviska.

V.

Ukončenie zmluvy

1. Nájomný vzťah je na základe tejto zmluvy možné ukončiť:
 - a) dohodou zmluvných strán;
 - b) výpoveďou prenajímateľa z dôvodov porušenia ktorejkoľvek povinnosti nájomcu uvedenej v bode 2. tohto článku zmluvy s výpovednou lehotou v trvaní 1 mesiac, ktorá začína plynúť 1 dňom po doručení výpovede nájomcovi,
 - c) výpoveďou nájomcu z dôvodov uvedených v bode 3. tohto článku zmluvy s výpovednou lehotou v trvaní 1 mesiac, ktorá začína plynúť 1 dňom po doručení výpovede prenajímateľovi.
2. Na základe dohody zmluvných strán je prenajímateľ oprávnený vypovedať túto zmluvu za podmienok uvedených v bode 1. b tohto článku zmluvy, v prípade, ak:
 - nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - nájomca poruší svoje zmluvné povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy,
 - nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Na základe dohody zmluvných strán je nájomca oprávnený vypovedať túto zmluvu za podmienok uvedených v bode 1. c tohto článku zmluvy, v prípade, ak sa predmet nájmu bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
3. Táto zmluva je v súlade so zákonom č. 211/2000 z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou a podľa ust. § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.
3. Účastníci zmluvy berú na vedomie, že obsahom tejto Zmluvy sú viazaní odo dňa jej podpísania. Ak jednotlivé ustanovenia tejto zmluvy sú alebo sa stanú úplne alebo čiastočne neplatnými, alebo ak v tejto zmluve nejaké ustanovenia úplne chýbajú, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Namiesto neplatného alebo chýbajúceho ustanovenia dohodnú zmluvné strany také platné ustanovenia, ktoré najviac zodpovedajú zmyslu a účelu neplatného alebo chýbajúceho ustanovenia.
4. Písomnosti sa doručujú na adresu uvedenú tejto zmluve resp. na adresu aktuálne zapísanú v obchodnom registri a považujú sa za doručené dňom prevzatia, odopretia zásielky prevziať alebo uplynutím odbernej lehoty.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom vyhotovení prevzal nájomca, a po jednom prenajímateľ.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, sú právne spôsobilí na právne úkony a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená. Zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Banskej Bystrici, dňa2017

.....
Akadémia umení v Banskej Bystrici, prenajímateľ

V Banskej Bystrici, dňa 04.08.2017

.....
BETA – CAR s.r.o., nájomca

Prílohy:

1. projekt na výstavbu parkoviska – s vyznačením rozsahu predmetu nájmu