

Zmluva o nájme pozemku č. 373/2022
uzavretá v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb.
v znení neskorších predpisov

Článok I.
Zmluvné strany

1. Prenajímateľ:	Mesto Kráľovský Chlmec
sídlo:	L. Kossutha 99, 077 13 Kráľovský Chlmec
IČO:	00 331 619
zastúpené:	Ing. Karolom Patakym, primátorom mesta
bankové spojenie :	Československá obchodná banka, a.s.
IBAN:	
BIC:	
e-mail:	info@kralovskychlmec.sk
(ďalej len „prenajímateľ“)	

a

2. Nájomca:	Nikolas Rigó,
bytom:	
(ďalej len „nájomca“)	
(spolu s prenajímateľom ako „zmluvné strany“)	

sa dohodli na uzatváraní tejto nájomnej zmluvy v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“), ktorej predmetom je nájom nehnuteľného majetku špecifikovaného v zmluve.

Článok II.
Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do nájmu pozemok bližšie špecifikovaný v bode 2 tohto článku, ktorý je vo vlastníctve prenajímateľa, a záväzok nájomcu predmet nájmu od prenajímateľa prevziať, užívať ho v súlade s dohodnutým účelom a podmienkami tejto zmluvy a včas zaplatiť dohodnuté nájomné.
2. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti C KN parcela číslo 528/1, druh pozemku – zastavané plochy a nádvorí, katastrálne územie Kráľovský Chlmec, zapísanej na LV č. 1921, vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu v Trebišove.
3. Prenajímateľ prenecháva za odplatu a za podmienok uvedených v tejto zmluve nájomcovi časť pozemku uvedeného v článku II., bode 2 o výmere 36 m² (ďalej len „predmet nájmu“), aby ho v dobe nájmu a na účel podľa zmluvy užíval.
4. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy faktický stav predmetu nájmu, ako aj právny stav predmetu nájmu podľa aktuálneho výpisu z listu vlastníctva. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpísania tejto zmluvy je predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ho do nájmu preberá.
5. Presná špecifikácia predmetu nájmu je uvedená v prílohe č. 1 tejto zmluvy.

Článok III. Účel a doba nájmu

1. Účelom nájmu je umiestnenie a prevádzkovanie stánku na predaj ovocia a zeleniny a rozličného tovaru na Hlavnej ulici v Kráľovskom Chlmcu.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú a začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Pre prípad porušenia tohto záväzku zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v súlade s ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka vo výške 17,00 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku, ktorú má prenajímateľ právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.

Článok IV. Nájomné

1. Výška ročného nájomného je určená podľa Prílohy č. 8.2 písm. a) k Zásadám hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Kráľovský Chlmec nasledovne:

Účel nájmu	Sadzba nájomného za 1 m ² v CMZ	Výmera	Nájomné k úhrade
a) výstavba objektov na podnikanie	20,00 €	36 m ²	720,00 €

2. Nájomné je splatné štvrtročne vopred najneskôr do 20. dňa prvého kalendárneho mesiaca kalendárneho štvrtroka i bez doručenia faktúry alebo vyúčtovania prenajímateľom.
3. Prvé nájomné ako pomerná časť nájomného za obdobie od 01.07.2022 do 31.12.2022 je splatné do 10 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy i bez doručenia faktúry prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať nájomné bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa: **ČSOB, a.s., číslo účtu: SK47 7500 0000 0040 2967 9609, VS: 2022373.**
5. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné, pomernú časť nájomného riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania omeškania. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
7. V prípade, že nájomný vzťah zanikne v priebehu kalendárneho roka, má prenajímateľ nárok na pomernú časť z ročného nájomného, t. j. vo výške 1/12 za každý, aj začatý mesiac.
8. Prenajímateľ navýši každý kalendárny rok výšku nájomného v nadväznosti na cenový vývoj o priemernú ročnú mieru inflácie v Slovenskej republike meranú indexom spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok stanovenú Slovenským štatistickým úradom, najmenej však vždy vo výške 1%, (slovom: jedno percento). Základom pre zvyšovanie nájomného je výška nájomného za predchádzajúci kalendárny rok, v ktorom došlo k jej navýšeniu. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeniť výšku nájomného v súlade so zmenou Všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) Mesta Kráľovský Chlmec. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné podľa platného VZN.
10. Neakceptovanie alebo neplatenie nájomného podľa zmeneného VZN je dôvodom na jednostranné odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa.

Článok VI.

Práva a povinnosti nájomcu, sankcie

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať obvyklým spôsobom za účelom vykonávania činnosti uvedenej v Článku III. tejto zmluvy tak, aby nezhoršoval technický a funkčný stav prenajatého majetku, pričom je povinný správať sa podľa podmienok prenajímateľa, s ktorými bol nájomca pred podpísaním nájomnej zmluvy oboznámený.
2. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Za porušenie tejto povinnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
3. Nájomca nesmie na predmete nájmu vykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa žiadne úpravy. Súčasťou súhlasu prenajímateľa k prípadným ďalším úpravám predmetu nájmu musí byť presná špecifikácia takýchto úprav podľa písomnej žiadosti nájomcu.
4. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu znáša nájomca sám na vlastné náklady.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť potrebnú súčinnosť a zdržať sa všetkých zásahov, ktorými by mohol nájomcovi znemožňovať užívať predmet zmluvy pre účel ako bol dohodnutý v tejto nájomnej zmluve.
6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené nájomcom porušením predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, životného prostredia, odpadového hospodárstva ako i porušením požiarnych predpisov.
7. Prípadné škody - postihy v tejto súvislosti, ktoré by vznikli prenajímateľovi konaním alebo zanedbaním povinností nájomcu, je povinný znášať nájomca. V prípade, že zo strany správneho orgánu alebo iného oprávneného orgánu dôjde k udeleniu pokuty alebo inej sankcie voči prenajímateľovi z dôvodu pochybenia na strane nájomcu, túto pokutu na základe výzvy prenajímateľa na jej zaplatenie uhradí v určenej lehote nájomca.
8. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu odstránením stánku a vykonaním povrchovej úpravy, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. V prípade, že nepríde k dohode a ani k splneniu povinnosti zo strany nájomcu, je prenajímateľ oprávnený uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na náklady a riziko nájomcu. Za nesplnenie povinnosti uvedenej v prvej vete tohto odseku, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur za každý aj začatý deň, nasledujúci po dni ukončenia nájmu. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbavuje povinnosti uhradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať predmet nájmu a povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.
9. Nájomca sa zaväzuje denne udržiavať čistotu, vrátane zimnej údržby, najmenej v okruhu 2 m od stánku umiestneného na predmete nájmu. V prípade porušenia tohto záväzku je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur, a to aj opakovane. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
10. Nájomca nie je oprávnený pri prevádzkovaní stánku zaberať väčšiu výmeru ako je prenajímaná výmera, a to najmä umiestnením reklamných pútačov pri stánku alebo chladničky s chladenými nápojmi a pod. V prípade porušenia tohto záväzku je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 1 00,00 Eur, a to aj opakovane. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
11. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať každú zmenu (zmenu sídla nájomcu, zmenu vlastníctva stánku a pod.) ako aj všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom. Za nesplnenie tejto povinnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 70,00 Eur. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.

12. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia nájomcu adresa uvedená v záhlaví zmluvy.
13. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia podľa odseku 12 bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk, a to i v prípade, ak bude vrátená prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá. Ak nebude možné nájomcovi písomnosť doručiť na túto adresu podľa odseku 12 tohto článku a iná adresa nebude prenajímateľovi známa, považuje sa písomnosť nájomcovi za doručení dňom jej vrátenia prenajímateľovi, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.

Článok VII.

Ukončenie nájomného vzťahu

1. Nájomný vzťah môže byť ukončený len niektorým z nasledujúcich spôsobov:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou ktoroukoľvek zmluvnou stranou, a to i bez udania dôvodu,
 - c) písomným odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka,
 - d) odstúpením od tejto zmluvy prenajímateľom v prípade:
 - nezaplatenia dojednaného nájomného v lehote splatnosti uvedenej v čl. IV. ods. 2 tejto zmluvy,
 - ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa v súlade s článkom VI. ods. 2 tejto zmluvy.
2. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
3. Pre prípad výpovede dojednali zmluvné strany trojmesačnú výpovednú lehotu. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi prenajatý pozemok najneskôr posledný deň výpovednej lehoty, resp. posledný deň skončenia nájmu; ak tento deň pripadne na deň pracovného pokoja, prvý nasledujúci pracovný deň v stave, v akom ho prevzal na začiatku nájomného vzťahu.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadu podľa Čl. VII. ods. 3 tejto zmluvy.
2. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvné vzťahy medzi oboma stranami riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Za účelom odstránenia prípadných pochybností v doručovaní sa zmluvné strany dohodli, že písomnosť ktorejkoľvek zo zmluvných strán sa považuje za doručení druhej zmluvnej strane najneskôr v piaty deň odo dňa jej odoslania jednou zo zmluvných strán na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy aj vtedy, ak sa písomnosť vráti späť odosielateľovi ako adresátom neprevzatá, resp. nedoručiteľná.
4. Zámer prenájmu pozemku bol z dôvodu hodného osobitného zreteľa zverejnený na úradnej tabuli úradu a webovom sídle mesta dňa 07.06.2022.
5. Dlhodobý prenájom pozemku bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Kráľovskom Chlmcu uznesením č. 701/2022 zo dňa 28.06.2022 v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Kráľovský Chlmec. Uznesenie MsZ podľa predchádzajúcej vety je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej Príloha č. 2.

6. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, tri sa určené pre prenajímateľa, jeden pre nájomcu.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nebola ničím obmedzená a že zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu. Ďalej zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali a jej obsahu porozumeli, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
8. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.

V Kráľovskom Chlmcí dňa 29.06.2022

Za prenajímateľa :

Za nájomcu :

Ing. Karol Pataky
primátor mesta

Nikolas Rigó

Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú:

Príloha č. 1 – vizualizácia stánku

Príloha č. 2 – uznesenie MsZ č. 701/2022 zo dňa 28.06.2022