

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 30/22
uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
medzi zmluvnými stranami :

1. prenajímateľom: Mesto Prievidza

Sídlo: Mestský úrad, Námestie slobody č. 14, 971 01
Prievidza

Štatutárny orgán: JUDr. Katarína Macháčková, primátorka mesta
IČO: 00 318 442

DIČ: 2021162814

Bankové spojenie: VÚB, a. s., pobočka Prievidza

IBAN: SK24 0200 0000 0000 1662 6382

BIC: SUBASKBX

Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
pobočka Prievidza

IBAN: SK27 7500 0000 0040 0570 3897

a

2. nájomcom: Radoslav Hanzel - Radeva

Miesto podnikania: Nová 598/22, 972 17 Kanianka

IČO: 37 228 382

Zápis: V Živnostenskom registri Okresného úradu Prievidza,
č. živn. registra: 307-14836

Čl. I

Predmet, účel a schválenie nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností v k. ú. Prievidza – pozemkov parcela reg. CKN č. 2121, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 4370 m² a parcela registra CKN č. 2120/1, zastavaná plocha a nádvorie, s výmerou 6859 m², zapísaných na LV č. 1, nachádzajúcich sa na Námestí slobody v Prievidzi.
2. Predmetom nájmu je časť pozemkov z parcely reg. CKN č. 2121, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4370 m² a časť pozemku z parcely reg. CKN č. 2120/1, zastavaná plocha a nádvorie, s výmerou 6859 m², spolu v rozsahu výmery 240 m², a to na účel umiestnenia prevádzky kaviarne Greenbox a terasy, so záberom pozemkov počas celého roka.
3. Nájom nehnuteľností bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Prievidzi č. 337/22 zo dňa 14.11.2022 v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako nájom majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa, nakoľko medzi základné úlohy mesta v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, patrí aj

starostlivosť o všestranný rozvoj územia mesta a o potreby jeho obyvateľov, nakoľko nájomca bude poskytovať služby, ktoré budú slúžiť aj obyvateľom mesta.

ČI. II

Doba a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, od 01.12.2022 do 30.06.2023.
2. Táto zmluva môže byť ukončená:
 - a) dohodou zmluvných strán
 - b) uplynutím dohodnutej doby, pričom zmluvné strany sa dohodli na vylúčení aplikácie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka na túto zmluvu, t.j. doba nájmu sa automaticky nepredlžuje po skončení doby nájmu
 - c) výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu z akéhokoľvek dôvodu alebo bez udania dôvodu; zmluvné strany sa dohodli na 2-týždňovej výpovednej lehote, pričom výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane
 - d) odstúpením prenajímateľa od zmluvy z dôvodu porušenia zmluvných podmienok alebo povinností zo strany nájomcu, a to dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane.

ČI. III

Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného v súlade so smernicami IS-126 Zásady hospodárenia s majetkom mesta Prievidza takto:
 - a) za pozemok pod dočasnou stavbou v rozsahu výmery 122 m² vo výške 15 €/m² /rok
 - b) za pozemky pod vonkajším sedením so záberom pozemkov počas celého roka v rozsahu výmery 118 m² za obdobie od 15. apríla do 15. októbra vo výške 0,05 €/m²/deň a za obdobie od 16. októbra do 14. apríla vo výške 0,02 €/m²/deň.
2. Nájomné za obdobie od 01.09.2022 do 30.06.2023 predstavuje spolu čiastku **2666,11 €**, z toho za pozemok pod dočasnou stavbou 1519,15 € (15€x122m²:365x303dni) a za pozemky pod vonkajším sedením 1146,96 € (0,05€x118m²x122dni + 0,02€x118m²x118dni), ktorú nájomca zaplatí mesačnými splátkami **vo výške 266,61 €**, a to na jeden z účtov prenajímateľa uvedených v záhlaví tejto zmluvy s uvedením **variabilného symbolu 3151523**. Termín splatnosti je do 10-eho dňa kalendárneho mesiaca.
3. V prípade nezaplatenia nájomného v dohodnutej výške a v dohodnutom termíne je nájomca povinný zaplatiť ročný úrok z omeškania vo výške, ktorá je rovná základnej úrokovej sadzbe Európskej centrálnej banky, platnej k prvému dňu omeškania, zvýšenej o deväť percentuálnych bodov; takto určená sadzba úrokov z omeškania platí počas celej doby omeškania.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zmeniť výšku nájomného v súlade so všeobecne záväznými nariadeniami mesta Prievidza a v súlade s platnými internými predpismi mesta Prievidza, týkajúcimi sa spôsobu výpočtu nájomného. Nájomca sa

zaväzuje uzavrieť dodatok k nájomnej zmluve predložený prenajímateľom na zmenu výšky nájomného v lehote do 15 dní od doručenia návrhu dodatku.

5. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodol, že výška nájomného sa každý rok automaticky zvyšuje o mieru inflácie, meranú indexom spotrebiteľských cien v %-om vyjadrení podľa inflačného koeficientu, oficiálne potvrdenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky k 1.1. príslušného kalendárneho roka. V prípade, že prenajímateľ nezvýši nájomné o príslušajúci inflačný koeficient na ďalšie obdobie, je oprávnený zvýšiť nájomné aj úhrnom inflačných koeficientov v neskoršom období, za všetky obdobia, za ktoré inflačný koeficient neuplatnil. Pri deflácii sa výška nájmu nemení.

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

A. Nájomca:

1. sa zaväzuje vypratať pozemky, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy a uviesť ich do pôvodného stavu do 2 týždňov od doručenia výzvy prenajímateľa na odstránenie stavby kaviarne
2. sa zaväzuje využívať predmetnú nehnuteľnosť v súlade s dobrými mravmi a len na účel dohodnutý v tejto zmluve
3. sa zaväzuje riadne a včas platiť nájomné
4. sa s prenajímateľom dohodol na základe § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, že nájomca je povinný zabezpečiť na predmete nájmu všetky úlohy ochrany pred požiarimi podľa ustanovení tohto zákona a zároveň sa nájomca zaväzuje dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov, zákona č. 478/2002 Z. z. o ochrane ovzdušia v znení neskorších predpisov, zákona č. 534/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov; v prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. za sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené
5. je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu
6. **sa zaväzuje užívať pozemok výhradne v takej výmere, aká mu bola schválená mestským zastupiteľstvom**
7. je povinný zabezpečiť všetky bezpečnostné a hygienické opatrenia vyplývajúce z príslušných právnych predpisov
8. sa zaväzuje, že **po uplynutí 5 rokov** od podpísania tejto zmluvy doručí prenajímateľovi overený geometrický plán, ktorým bude zameraná a pod samostatným parcelným číslom odčlenená časť užívaného mestského pozemku a následne bude nájomná zmluva zapísaná do katastra nehnuteľností, čo vyplýva z IS – 126 Zásady hospodárenia s majetkom mesta

9. je povinný po celú dobu trvania nájomného vzťahu predmet nájmu udržiavať na vlastné náklady v dobrom technickom stave a čistote
10. nájomca preberá na seba zodpovednosť za údržbu nehnuteľnosti najmä zabezpečenie odpratávania, snehu, lístia, blata, a iných prekážok v riadnom užívaní predmetu prenájmu, zároveň v nadväznosti na uvedené preberá aj plnú zodpovednosť za prípadnú škodu na majetku, zdraví osôb a zvierat
11. sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla
12. preberá na seba povinnosti za škodu na majetku prenajímateľa, ktorú spôsobí sám alebo osoby, ktoré budú užívať predmet nájmu spolu s ním alebo s jeho vedomím, pokiaľ nepreukáže, že škodu sám alebo tieto osoby nezavinili, alebo že vznik škody nebolo možné predvídať; škodu je povinný nájomca zaplatiť alebo iným spôsobom odstrániť najneskôr do 14 dní odo dňa jej vzniku
13. nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady
14. môže vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a za podmienok uvedených v Internej smernici č. 39, upravujúcej pravidlá pre započítavanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta Prievidza
15. je oprávnený prenechať predmetnú nehnuteľnosť do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa
16. je povinný v prípade naliehavej potreby sprístupniť prenajímateľovi prenajatú nehnuteľnosť
17. sa zaväzuje, že umožní prenajímateľovi vykonať kontrolu spôsobu užívania predmetu nájmu
18. nemôže zriadiť záložné právo na predmet nájmu a ani ho žiadnym iným spôsobom zaťažiť
19. je povinný zachovávať verejný poriadok, t. j. najmä dodržiavať nočný pokoj
20. sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv; preto najmä nesmie nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami
21. je povinný prípadnú stavebno-technickú úpravu kaviarne a terasy riešiť s útvarami architekta mesta
22. sa zaväzuje vypratať pozemky, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy a uviesť ich do pôvodného stavu do 2 týždňov od doručenia výzvy prenajímateľa na odstránenie stavby kaviarne a terasy
23. je povinný ku dňu skončenia nájmu vypratať pozemok na vlastné náklady a uviesť ho do pôvodného stavu bez nároku na náhradu nákladov vynaložených na zhodnotenie pozemku.

B. Prenajíateľ:

1. je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie
2. má právo vykonávať kontrolu spôsobu užívania predmetu nájmu
3. nepreberá zodpovednosť za škodu spôsobenú odcudzením osobných vecí a cenností, škodu na živote a zdraví nájomcu alebo osôb, ktoré budú užívať predmet nájmu spolu s ním alebo s jeho vedomím.

Čl. V

Zmluvná pokuta

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nesplnenia ktorejkoľvek z povinností uvedených v tejto zmluve, nájomca uhradí prenájiateľovi na základe písomnej výzvy bezodkladne zmluvnú pokutu vo výške 150 € za každý deň porušenia povinnosti, a to až do doby jej splnenia.

Čl. VI

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomná zmluva č. 518/2022 zo dňa 25.08.2022, účinná dňom 27.08.2022, sa v celom rozsahu zrušuje.
2. V nadväznosti na obsah dojednania v bode 1. tohto článku nájomca deklaruje svoj záväzok platiť nájomné za predmet nájmu podľa tejto zmluvy od 01.09.2022 a nájomné takto zaplatené budú zmluvné strany považovať za spätné plnenie nájomcu za obdobie od 01.09.2022 podľa tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzavretá slobodne, vážne bez skutkového alebo právneho omylu, nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že meniť obsah tejto zmluvy môžu len písomne po vzájomnej dohode.
5. Akékoľvek prejavy vôle zmluvných strán súvisiace s touto zmluvou budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou formou doporučenej zásielky, ak v tejto zmluve nie je určené inak, na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na adresu, ktorú zmluvná strana oznámila druhej zmluvnej strane.
6. Ak dôjde k zmene tejto adresy, je povinná zmluvná strana, u ktorej k zmene došlo, písomne oznámiť zmenu adresy druhej zmluvnej strane do 30 dní od vtedy, ako k nej došlo. Na oznámení zmeny adresy musí byť podpis úradne osvedčený, inak platí, že zmena nenastala. Výpoveď doručujú zmluvné strany formou doporučenej zásielky.
7. Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu sídla druhej zmluvnej strany alebo na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy, alebo na adresu, ktorú zmluvná strana oznámila druhej zmluvnej strane. Za deň doručenia sa považuje 15-ty deň po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou.
8. V prípade doručovania písomnosti elektronicky alebo faxom, druhá zmluvná strana bezodkladne potvrdí prijatie písomnosti preukázateľnou formou (faxom, elektronicky).

9. Pokiaľ sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným alebo nevykonateľným, neznamená to neplatnosť ostatných ustanovení zmluvy. V tomto prípade sa strany zaväzujú také ustanovenie nahradiť novým, ktoré bude obsahom, zmyslom a účelom v maximálnej miere zodpovedať doterajšiemu ustanoveniu.
10. Právne vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka ohľadne typu zmluvy a inak príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti možno doručovať osobne proti podpisu alebo prostredníctvom podateľne Mestského úradu v Prievidzi, alebo poštou doporučené na doručenkú. Fikcia doručenia písomností sa bude spravovať ustanoveniami § 106 a § 109 Civilného sporového poriadku.
12. Zmluvné strany prehlasujú, že s obsahom zmluvy súhlasia, obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
13. Nájomná zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch s platnosťou originálu. Prenajímateľ dostane štyri vyhotovenia a nájomca dostane jedno vyhotovenie.
14. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Prievidzi dňa

V Prievidzi dňa

prenajímateľ
mesto Prievidza
JUDr. Katarína Macháčková
primátorka mesta

nájomca
Radoslav Hanzel - Radeva
Radoslav Hanzel