

Nájomná zmluva č. 226/2023

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

čl. I.

ZMLUVNÉ STRANY

- 1. Prenajímateľ:** **Mesto Šaľa**
Sídlo: Námestie Sv. Trojice 7, 927 15 Šaľa
Konajúci: 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
(ďalej len „Prenajímateľ“)

- 2. Nájomca:** **LEBECO s.r.o.**
zapísaný v OR SR Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sro,
vložka číslo: 36027/N
Sídlo: Remeselnícka 4, 946 03 Kolárovo
Konajúci: Ing. Leonard Lévai, konateľ spoločnosti
IČO: 47 544 783
(ďalej len „Nájomca“)
(Prenajímateľ a Nájomca v ďalšom texte spoločne aj ako „Zmluvné strany“)

čl. II.

ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – pozemku parcely registra CKN č. 2663/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 17381 m², vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa na LV č. 1.
2. Nájomca je a stavebníkom stavby „Viacúčelová budova LEBECO“ na ulici Nešporovej v Šali, na pozemkoch vo výlučnom vlastníctve Nájomcu vedených katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa na LV č. 8617, pozemkov parc. CKN č. 2663/12, 2663/13, 2663/16, 2663/18, v celkovej výmere 938 m². Na stavbu bolo mestom Šaľa ako príslušným stavebným úradom dňa 15.10.2021 vydané stavebné povolenie pod spis. č. 38533/2021/SU/3700, právoplatné a vykonateľné dňa 15.11.2021.
3. Nájomca požiadal Prenajímateľa písomne listom zo dňa 3.10.2022 o nájom časti nehnuteľnosti podľa čl. II. ods. 1 tejto Zmluvy o výmere 598 m² za účelom revitalizácie verejného priestranstva pred Viacúčelovou bodovou LEBECO vrátane zriadenia pozdĺžneho parkovania pre klientov Viacúčelovej budovy LEBECO.

4. Nájom časti nehnuteľnosti podľa čl. II. ods. 1 tejto Zmluvy o výmere 598 m² vrátane výšky nájomného bolo zo strany Prenajímateľa schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva v Šali číslo 7/2022 – X. zo dňa 20.10.2022 v súlade s ust. § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení, ako dôvod hodný osobitného zreteľa spočívajúci v revitalizácii verejného priestranstva Nájomcom na ulici Nešporovej v Šali pred realizovanou stavbou „Viacúčelová budova LEBECO“.
5. V zmysle uvedených skutočností sa Zmluvné strany výslovne dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy.

čl. III. PREDMET a ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi a Nájomca preberá do nájmu časť nehnuteľnosti podľa čl. II. ods. 1 tejto Zmluvy o výmere **598 m²** (ďalej aj ako „**Predmet nájmu**“). Predmet nájmu je podrobne priestorovo popísaný v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy. Nájomca bude Predmet nájmu užívať v súlade s podmienkami ďalej dohodnutými v tejto Zmluve za účelom revitalizácie verejného priestranstva na ulici Nešporovej v Šali pred Viacúčelovou budovou LEBECO vrátane zariadenia pozdĺžneho parkovania pre klientov Viacúčelovej budovy LEBECO.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výlučne na účel špecifikovaný v čl. II 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 od Zmluvy odstúpiť.
3. Zmluvné strany výslovne vyhlasujú, že Predmet nájmu je špecifikovaný dostatočne určitým spôsobom a z uvedeného dôvodu sa zaväzujú toto nerozporovať.
4. Nájomca sa zaväzuje za užívanie Predmetu nájmu zaplatiť nájomné tak, ako je vymedzené v článku V. tejto Zmluvy.
5. Nájomca preberá do užívania Predmet nájmu vymedzený v čl. III. ods. 1 tejto Zmluvy a vyhlasuje, že je oboznámený s jeho technickým stavom, tento zodpovedá účelu nájmu a v stave ako stojí a leží ho preberá do nájmu.
6. Prenajímateľ oboznámil Nájomcu a Nájomca berie na vedomie skutočnosť, že Predmet nájmu tvoria verejne prístupné pozemky, cez ktoré prechádzajú verejné rozvody inžinierskych sietí. Nájomca berie na vedomie, že na Predmete nájmu sa môžu nachádzať aj také verejné rozvody inžinierskych sietí, ktorých právo uloženia a prevádzky nie sú zapísané na príslušnom liste vlastníctva ako právo zodpovedajúce vecnému bremenu.

čl. IV. DOBA NÁJMU

1. Prenajímateľ prenajíma Predmet nájmu Nájomcovi na dobu **neurčitú** odo dňa 01.06.2023.

čl. V. CENA NÁJMU

1. Nájomné je určené podľa ust. písm. a) Prílohy č. 1 k Zásadám hospodárenia s majetkom mesta Šaľa v platnom znení vo výške **4,647 EUR/m²/rok**, čo pri výmere Predmetu nájmu 598 m² predstavuje sumu **2778,91 EUR/rok** (slovom: dvetisíc sedemstosedemdesiatosem eur a deväťdesiatjeden centov za rok).
2. Nájomné Nájomca každoročne zaplatí prevodným príkazom prostredníctvom peňažného ústavu na účet Prenajímateľa uvedený v článku I. tejto Zmluvy **s použitím variabilného symbolu 3828300167, vždy do 30.06. príslušného roka.**
3. Alikvótna výška nájomného na rok 2023 predstavuje sumu **1 629,28 EUR** (slovom: jedentisícšesťstodvadsaťdeväť eur a dvadsaťosem centov), ktorú je Nájomca povinný uhradiť prevodným príkazom prostredníctvom peňažného ústavu na účet Prenajímateľa uvedený v článku I. tejto Zmluvy **s použitím variabilného symbolu: 3828300167 do 30.06.2023.**
4. V prípade, ak Nájomca neuhradí nájomné v stanovenom termíne, je povinný uhradiť Prenajímateľovi úrok za každý aj začatý deň omeškania vo výške podľa predpisov občianskeho práva.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy výšky nájomného v prípade zmien platných predpisov (zákon, vyhláška, nariadenie vlády, VZN mesta Šaľa, uznesenie MsZ, Zásady hospodárenia s majetkom mesta Šaľa, ap.), pričom takto vykonanú úpravu ceny nájmu oznámi Prenajímateľ Nájomcovi 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 sumu 3,32 EUR (slovom: tri eurá a tridsaťdva centov), a to od kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola oficiálne zverejnená výška miery inflácie.

čl. VI. PODMIENKY NÁJMU

1. Nájomca je povinný :
 - a) užívať Predmet nájmu v súlade s účelom dohodnutým v čl. III. ods. 1 tejto Zmluvy,
 - b) vykonať revitalizáciu verejného priestranstva podľa tejto Zmluvy na vlastné náklady v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, prípadne projektovou dokumentáciou a príslušnými povoleniami,

- c) uhrádzať nájomné v zmysle zmluvných dojednaní,
 - d) zabezpečiť poriadok a údržbu Predmetu nájmu počas celej doby nájmu na vlastné náklady,
 - e) v prípade, ak v dôsledku revitalizácie verejného priestranstva realizovanej Nájomcom na Predmete nájmu príde k znečisteniu okolia Predmetu nájmu, je Nájomca povinný takto vzniknuté znečistenie bez zbytočného odkladu odstrániť,
 - f) dodržiavať pri svojej činnosti príslušné platné právne predpisy,
 - g) pred realizáciou revitalizácie verejného priestranstva požiadať o vytýčenie verejných rozvodov inžinierskych sietí vlastníkov inžinierskych sietí, vrátane vytýčenia rozvodov verejného osvetlenia, ktoré je vo vlastníctve Prenajímateľa a vyžiadať si súhlas vlastníkov inžinierskych sietí s realizáciou revitalizácie verejného priestranstva,
 - h) predložiť Prenajímateľovi projektovú dokumentáciu, situáciu, prípadne vizualizáciu plánovanej revitalizácie verejného priestranstva pred jej realizáciou,
 - i) písomne požiadať Prenajímateľa o zmenu Predmetu nájmu v súvislosti s prípadnou zmenou projektovej dokumentácie revitalizácie verejného priestranstva,
 - j) chrániť Predmet nájmu pred poškodením a zničením; za škody vzniknuté v dôsledku porušení požiarных, bezpečnostných, hygienických a ekologických predpisov a noriem zodpovedá počas doby trvania nájmu v plnom rozsahu Nájomca a ich odstránenie realizuje na vlastné náklady,
 - k) okamžite prijať opatrenia na odvrátenie škôd, nebezpečenstva a ujmy na zdraví, živote a majetku a bezodkladne hlásiť Prenajímateľovi všetky prekážky, ktoré by mu znemožňovali plnenie podmienok tejto Zmluvy,
 - l) v prípade vzniku škody na životnom prostredí v dôsledku činnosti Nájomcu vo svojom mene a na svoje náklady odstrániť príčiny vzniknutého stavu, za ktoré je zodpovedný a dôsledne odstrániť všetky škody na životnom prostredí.
2. V prípade porušenia povinností uvedených v čl. VI. ods. 1 tejto Zmluvy Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré v tejto súvislosti Prenajímateľovi vzniknú; Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, ak Nájomca napriek písomnej výzve Prenajímateľa závadný stav neodstráni alebo Prenajímateľa peňažne neodškodní ani v dodatočnej lehote určenej Prenajímateľom v písomnej výzve, ktorá nesmie byť kratšia ako 14 dní.
3. Nájomca preberá Predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza pri podpise tejto Zmluvy.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi nerušené užívanie Predmetu nájmu.
5. 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 Zmluvy a zmluvných podmienkach z toho vyplývajúcich.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do podnájmu, alebo iného faktického užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;

za porušenie tejto povinnosti sa nepovažuje užívanie Predmetu nájmu dodávateľmi stavebných a iných prác pre Nájomcu v rámci realizácie revitalizácie verejného priestranstva v súlade s touto Zmluvou. Pre prípad porušenia povinnosti Nájomcu uvedenej v prvej vete tohto odseku sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume 100,- Eur za každý čo i len začatý mesiac trvania podnájomného vzťahu a Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy. Dojednaním o zmluvnej pokute uvedenom v predchádzajúcej vete, zostávajú nedotknuté nároky Prenajímateľa voči Nájomcovi na náhradu škody.

7. Nájomca berie na vedomie, že vykonaním revitalizácie verejného priestranstva na Predmete nájmu nevzniká Nájomcovi právo požadovať od Prenajímateľa úhradu nákladov vynaložených na vykonanú revitalizáciu a/alebo právo na vydanie bezdôvodného obohatenia titulom vykonaného zhodnotenia Predmetu nájmu, pokiaľ sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
8. Najneskôr ku dňu skončenia nájomného vzťahu sa Nájomca výslovne zaväzuje bezodplatne previesť vlastnícke právo k vykonanej revitalizácii verejného priestranstva na Predmete nájmu na Prenajímateľa.

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 Zmluvy si Zmluvné strany nevracajú, sú však povinné vyrovnať si vzájomné pohľadávky a záväzky z toho vyplývajúce, a to najneskôr do 30 dní odo dňa zániku Zmluvy.

čl. VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 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. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením celého textu Zmluvy.
2. 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.
3. 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 doručенú prostredníctvom e-mailu treba doplniť najneskôr do troch dní predložením originálu spôsobom podľa predchádzajúceho odseku tohto článku.
4. Ak nie je v Zmluve uvedené inak, riadia sa vzťahy Zmluvných strán založených touto Zmluvou Občianskym zákonníkom a slovenským právnym poriadkom.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory vzniknuté v súvislosti s plnením tejto Zmluvy riešiť predovšetkým dohodou. Ak nepríde k dohode, je ktorákoľvek zmluvná strana predložiť spor na rozhodnutie miestne príslušnému súdu.
9. 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.

10. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je Príloha č. 1 – Špecifikácia Predmetu nájmu.
11. Táto Zmluva je vypracovaná v štyroch (4) vyhotoveniach, z ktorých Nájomca prevezme dve (2) vyhotovenia a Prenajímateľ prevezme dve (2) vyhotovenia po jej podpise oboma Zmluvnými stranami.
12. 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.

V Šali,2023

V Šali, 2023

Za Nájomcu:

Za Prenajímateľa:

.....
Ing. Leonard Lévai
konateľ spoločnosti LEBECO s.r.o.

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