

Zmluva o nájme pozemku a nebytového priestoru

č. GEN_231/2023

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

číslo: OMP-1732/13347/2023

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Mesto Zlaté Moravce

sídlo: 1.Mája 2, 953 01 Zlaté Moravce

v zastúpení: PaedDr. Dušan Husár – primátor mesta

IČO: 00 30 86 76

DIČ: 2021058787

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.

Číslo účtu (IBAN): SK24 0900 0000 0050 5810 9482

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Martin Kocian

miesto podnikania: Cintorínska 236/12, 951 93 Machulince

IČO: 48 296 066

zap. na OÚ Nitra, číslo živnostenského registra: 430-47660

(ďalej len „nájomca“)

Zmluvné strany, rešpektujúc zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Zlaté Moravce SM_013/2022, účinné od 01.01.2023 a Uznesenie MsZ č. 129/2023 zo dňa 27.04.2023 sa dohodli na uzavretí tejto Zmluvy o nájme pozemku a nebytového priestoru č. GEN_..../2023, podľa ustanovenia § 663 a nasledujúcich zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej tiež „zmluva“) za nasledovných podmienok:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - p o z e m ku, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Zlaté Moravce, a to: - pozemok **parcely KN registra „C“, č. parcely 658/1**(druh pozemku: zastavaná plocha nádvorie) o celkovej výmere 3841 m², nachádzajúcej sa v k.ú. Zlaté Moravce zapísanej na LV č. 3453.

2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva za odplatu (ďalej len „**nájomné**“) a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve nájomcovi do užívania predmet nájmu, a to **časť pozemku o výmere 20 m²** nachádzajúci sa na nádvorí Župného domu na Župnej ulici v Zlatých Moravciach, parcela KN registra „C“, č. parcely 658/1 (druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie) o celkovej výmere 3841 m², zapísaný na LV č. 3453.

3. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov, ktoré sa nachádzajú v nehnuteľnosti - budove so súpisným číslom 314/8 (budova Župného domu), postavenej na pozemku KN reg. „C“, číslo parcely 658/1 o výmere 3841 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, zapísanej na OÚ Zlaté Moravce, katastrálnom odbore, okres Zlaté Moravce, k. ú. Zlaté Moravce na LV č. 3453.

4. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou nebytové priestory o celkovej výmere **16,19 m²** (ďalej spolu len „**predmet nájmu**“).

Čl. II **Účel nájmu**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi nehnuteľnosť – pozemok uvedený v čl. I ods. 2. tejto zmluvy za účelom - **podnikateľská činnosť (predaj nápojov, organizovanie kultúrno-spoločenských podujatí...)**.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi nebytový priestor uvedený čl. I ods. 4. tejto zmluvy za účelom – **skladovania materiálno-technického zabezpečenia súvisiaceho s aktivitami vykonávanými na nádvorí Župného domu (stolov, stoličiek a pod.) počas doby prenájmu nádvoria Župného domu.**

3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v odseku 1. a ods. 2 tohto článku zmluvy. Na prípadnú zmenu účelu nájmu, resp. jeho rozšírenie je oprávnený len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a následne vyhotovením písomného dodatku k tejto zmluve.

Čl. III **Doba nájmu a skončenie nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu **u r č i t ú od 01.06.2023 do 31.10.2023.**

2. Nájomný vzťah môže byť ukončený:

- a) uplynutím doby nájmu, na ktorý bol dojednaný;
- b) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode o skončení nájmu alebo
- c) odstúpením od tejto zmluvy prenajímateľom v prípade:
 - ca) neuhradenia splatného nájomného do 14 dní od doručenia prvej upomienky, prípadne jej vrátenia alebo neprevzatia;
 - cb) ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa v súlade s ods. 1 Čl. VI tejto zmluvy;
- d) odstúpením od tejto zmluvy nájomcom v prípade:
 - da) ak sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, alebo
 - db) ak sa nájomcovi odníme taká časť predmetu nájmu, že by sa tým zmaril účel zmluvy;
- e) odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka;
- f) uplynutím výpovednej lehoty na základe písomnej výpovede zo strany prenajímateľa, v prípade, ak prenajímateľ potrebuje predmet nájmu pre svoje potreby, pričom zámer vypovedať zmluvu z tohto dôvodu podlieha schváleniu mestského zastupiteľstva;

3. V prípadoch odstúpenia od zmluvy je odstúpenie účinné dňom, keď písomnosť s prejavom vôle jednej zmluvnej strany o odstúpení bude doručená druhej zmluvnej strane. Dňom doručenia písomnosti podľa predchádzajúcej vety sa táto zmluva zrušuje (ex nunc).

4. Výpovedná lehota podľa ods. 2 písm. f) tohto článku je **jeden mesiac** a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Do konca výpovednej doby je nájomca povinný platiť nájomné.

Čl. IV

Cena prenájmu a podmienky úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli **na nájomnom za pozemok** vo výške **30,00 €/rok (1,50 €/m²/rok)**.
2. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné za užívanie pozemku **v roku 2023 (t.j. od 01.06.2023 do 31.10.2023) vo výške 12,50 €, bez osobitnej fakturácie prenajímateľom**, na účet prenajímateľa č. **5058109482/0900, IBAN: SK2409000000005058109482**, alebo v hotovosti do pokladnice mestského úradu, variabilný symbol: **3725100127, a to do 30.06.2023.**
3. Zmluvné strany sa ďalej dohodli **na nájomnom za nebytový priestor** vo výške **12,00 €/rok** – špeciálna kategória – za nebytové priestory a stavby pre subjekty majúce mimoriadny význam pre rozvoj mesta Zlaté Moravce a jeho obyvateľov (revitalizácia nádvoria Župného domu, samostatné kultúrno-spoločenské podujatia s výťažkami na obnovu Župného domu, budovanie dobrého mena mesta Zlaté Moravce článkami v médiách, atď.)
4. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné za užívanie nebytového priestoru **v roku 2023 (t.j. od 01.06.2023 do 31.10.2023) vo výške 5,00 €, bez osobitnej fakturácie prenajímateľom**, na účet prenajímateľa č. **5058109482/0900, IBAN: SK2409000000005058109482**, alebo v hotovosti do pokladnice mestského úradu, variabilný symbol: **3627100128 a to do 30.06.2023.**

Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za prenájom predmetu nájmu v prípade zmeny platnej právnej úpravy, zmeny VZN alebo internej smernice mesta Zlaté Moravce schválenej Mestským zastupiteľstvom Zlaté Moravce, ktorá upravuje minimálne ceny nájmu nehnuteľností. Zvýšenie nájomného je účinné odo dňa, kedy prenajímateľ nájomcovi zvýšenie nájomného písomne oznámil.
6. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa odseku 1, 2 a 3 tohto článku v stanovenej výške a včas, je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa ustanovenia § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Čl. V.

Služby spojené s nájomom a ich úhrada

1. Zmluvné strany sa dohodli na týchto službách spojených s predmetom nájmu, ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:
 - dodávka elektrickej energie,
 - vodné, stočné a odvedenie pomernej časti zrážkovej vody do kanalizácie
2. Nájomca je povinný uhradiť skutočnú cenu za jednotlivé služby podľa ods. 1, ktorú prenajímateľ platí jednotlivým dodávateľom týchto služieb, podľa výpočtu energetikom mesta. Ak budú zriadené samostatné odberné miesta s osobitným meraním spotreby jednotlivých médií pre nájomcu, tento bude uhrádzať skutočnú cenu spotrebovaných médií. V takom prípade zmluvné strany dodatkom upravujú výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájomom predmetu nájmu.

3. Nájomca sa zaväzuje spolu s platbou nájomného uhrádzať zálohové platby za služby spojené s predmetom nájmu a za odvedenie pomernej časti zrážkovej vody do kanalizácie /za obdobie od 01.06.2023 do 30.10.2023/:

- záloha za elektrickú energiu	140,00 €
- záloha za vodné, stočné a pomerná časť za zrážkovú vodu	45,00 €
Záloha s p o l u:	185,00 €

Mesačná záloha: 37,00 eur.

Zálohové platby za služby spojené s predmetom nájmu a za odvedenie pomernej časti zrážkovej vody do kanalizácie sa nájomca zaväzuje **v roku 2023 (01.06.2023 - 31.10.2023) vo výške 185,00 €, pravidelne mesačne vo výške 37,00 €, bez osobitnej fakturácie prenajímateľom**, uhrádzať na účet prenajímateľa č. **5058109482/0900, IBAN: SK24 0900 0000 0050 5810 9482**, variabilný symbol: **7827000095**, a to **vždy do 28. dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci**.

Služby spojené s nájmom predmetu nájmu sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

4. Prenajímateľ týmto potvrdzuje, že nájomca zložil kauciu vo výške jednomesačnej platby za služby spojené s predmetom nájmu v sume **82,04 eur** dňa 19.07.2019 v súvislosti s uzatvorenou zmluvou o nájme pozemku č. GEN_320/2019. V prípade pokračovania nájomného vzťahu medzi zmluvnými stranami aj po uplynutí doby nájmu, sa kaucia nevracia a prenajímateľ si ju ponechá až do ukončenia ďalšieho nájomného vzťahu, s čím nájomca vyslovuje svoj súhlas podpisom tejto zmluvy.

5. Celkové zúčtovanie za poskytnuté služby spojené s nájmom predmetu nájmu sa vykoná raz ročne, a to do 30 dní po doručení vyúčtovania od dodávateľov jednotlivých médií. Nájomca sa zaväzuje uhradiť rozdiel medzi skutočnými nákladmi a skutočnou výškou zaplatených zálohových platieb na účet prenajímateľa do 15 dní od oznámenia výšky nedoplatku (rozdielu) zo strany prenajímateľa, na základe prepočítania spotreby energií energetikom mesta, ktoré bude tvoriť samostatnú prílohu vyúčtovacej faktúry. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi prípadný preplatok do 15 dní po vykonaní celkového zúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

6. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek jednostranne zmeniť zálohové platby za služby spojené s nájmom predmetu nájmu, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých sú tieto platby dohodnuté alebo pokiaľ sú inak zmenené ceny za tieto služby spojené s nájmom predmetu nájmu.

7. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 3 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa ustanovenia § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Čl. VI **Podnájom**

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky ďalším (tretím) osobám a nesmie predmet nájmu ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. VII

Ostatné dojednania

1. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné a plniť ostatné záväzky v zmluve uvedených.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne na účel dohodnutý v tejto zmluve.
3. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré môžu vzniknúť na predmete nájmu v súvislosti s užívaním a zaväzuje sa, že škody, ktoré spôsobí sám alebo osoby s ním spojené, dá odstrániť na svoje náklady.
4. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného pozemku a v takom stave ho preberá.
5. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup na prenajímaný pozemok za účelom vykonania kontroly nakladania s predmetom nájmu.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Zámer prenájmu nehnuteľnosti z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov špecifikovanej v čl. I ods. 2 tejto zmluvy bol zverejnený na úradnej tabuli mesta Zlaté Moravce a webovej stránke mesta Zlaté Moravce 15 dní pred konaním 4. zasadnutia MsZ dňa 27.04.2023.

Dôvodom hodným osobitného zreteľa na uzatvorenie nájmu podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov je:

- revitalizácia nádvorí Župného domu,
- samostatné kultúrno-spoločenské podujatia s výťažkami na obnovu Župného domu,
- budovanie dobrého mena mesta Zlaté Moravce článkami v médiách
- pozitívne vplyvať na rozvoj mesta a zapájať ľudí, ktorí v ňom žijú
- zvýšiť historický potenciál mesta a podporiť turizmus
- rozšíriť centrum mesta o nový verejný priestor
- zvýšiť úroveň zdravia Moravčanov rozšírením ponuky športovísk na území mesta,
- vytvoriť priestor pre spoluprácu s malými lokálnymi podnikateľmi / remeselníkmi formou rôznych mestských trhov, pop-upshopov, workshopov pre verejnosť a pod.
- dať nádvoriu Župného domu zmysluplné využitie - momentálne slúži na zásobovanie a parkovanie a chátka
- priniesť do mesta kvalitnú ponuku podujatí, na ktoré sme zvyknutí z vysokoškolských miest ako Bratislava, Trnava, Nitra
- zvýšiť záujem a angažovanosť obyvateľov vo verejnom dianí najmä formou vytvorenia priestoru pre diskusiu, brainstorming a workshopy
- zvýšiť kultúrno-spoločenský potenciál

Mestské zastupiteľstvo Zlaté Moravce schválilo 3/5 väčšinou všetkých poslancov prenájom nehnuteľnosti uvedenej v čl. I ods. 2 a ods. 4 tejto zmluvy z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov uznesením č. 129/2023 Mestského zastupiteľstva Zlaté Moravce na 4. zasadnutí konanom dňa 27.04.2023.

2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy na webovom sídle www.crz.gov.sk, t.j. v centrálnom registri zmlúv.

3. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu určenú v záhlaví zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strany.

4. Táto zmluva môže byť menená alebo doplnená len po dohode obidvoch zmluvných strán očíslovanými dodatkami k zmluve, ktoré budú tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť.

5. Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých 2 preberie prenajímateľ a 1 nájomca.

6. Zmluvné strany po prečítaní zmluvy vyhlasujú, že vyjadrujú ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Zlatých Moravciach

V Zlatých Moravciach

Za p r e n a j í m a t e ľ a:

N á j o m c a:

PaedDr. Dušan Husár
primátor mesta

Martin Kocian