

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 06/23
uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
m e d z i :

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: ČSOB, a.s. pobočka Prievidza

IBAN: SK27 7500 0000 0040 0570 3897

a

nájomcom: Brose Prievidza, spol. s r.o.

Sídlo: Max Brose 2909/20, 971 01 Prievidza

IČO: 48 046 434

Zápis v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel Sro,
vložka č. 31389/R

Štatutárny orgán: Axel Mallener, konateľ

Čl. I.

Predmet, účel a schválenie nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby SO-02 Parkovisko ako súčasti „Nového napojenia priemyselnej zóny Prievidza“, ktorá sa nachádza v Priemyselnej zóne Prievidza – Západ na pozemkoch spoločnosti Brose Prievidza, spol. s.r.o. v k.ú. Prievidza – parcela registra CKN č. 8114/145, zastavené plochy a nádvoría o výmere 4175 m², parcela registra CKN č. 8114/146, zastavené plochy a nádvoría o výmere 1876 m², parcela registra CKN č. 8114/148, zastavené plochy a nádvoría o výmere 143 m², parcela registra CKN č. 8114/189, zastavené plochy a nádvoría o výmere 164 m², parcela registra CKN č. 8114/192, zastavené plochy a nádvoría o výmere 48 m², parcela registra CKN č. 8114/216, zastavené plochy a nádvoría

o výmere 431 m², parcela registra CKN č. 8114/217, zastavené plochy a nádvoría o výmere 1304 m², a na pozemku mesta Prievidza parcela registra CKN č. 8114/191, zastavené plochy a nádvoría o výmere 53 m².

2. Predmetom nájmu je stavba SO-02 Parkovisko ako súčasť „Nového napojenia priemyselnej zóny Prievidza“, ktorá sa nachádza v Priemyselnej zóne Prievidza – Západ na pozemkoch spoločnosti Brose Prievidza, spol. s.r.o. v k.ú. Prievidza – parcela registra CKN č. 8114/145, zastavené plochy a nádvoría o výmere 4175 m², parcela registra CKN č. 8114/146, zastavené plochy a nádvoría o výmere 1876 m², parcela registra CKN č. 8114/148, zastavené plochy a nádvoría o výmere 143 m², parcela registra CKN č. 8114/189, zastavené plochy a nádvoría o výmere 164 m², parcela registra CKN č. 8114/192, zastavené plochy a nádvoría o výmere 48 m², parcela registra CKN č. 8114/216, zastavené plochy a nádvoría o výmere 431 m², parcela registra CKN č. 8114/217, zastavené plochy a nádvoría o výmere 1304 m², a na pozemku mesta Prievidza parcela registra CKN č. 8114/191, zastavené plochy a nádvoría o výmere 53 m², vrátane príslušenstva stavby, ktoré tvorí verejné osvetlenie, prečerpávacía stanica dažďovej vody, lapače olejových látok, dažďová kanalizácia parkoviska, záložný zdroj elektrickej energie pre prečerpávaciu stanicu dažďovej vody (ďalej len „predmet nájmu“) na účel využívania stavby Parkoviska SO-02 pre zamestnancov a návštevníkov spoločnosti Brose Prievidza, spol. s.r.o. s podmienkou zabezpečenia možnosti užívania stavby parkoviska aj verejnosťou, a to bezodplatne počas celej doby trvania nájmu.
3. Nájom nehnuteľnosti bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Prievidzi č. 32/23 dňa 27.02.2023 v znení uznesenia Mestského zastupiteľstva v Prievidzi č. 94/23 zo dňa 24.04.2023 v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako nájom majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, nakoľko žiadateľ je výlučným vlastníkom pozemkov, na ktorých sa stavba nachádza.

Čl. II.

Doba a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu 10 rokov**, od 12.06.2023.
2. Zmluvné strany sa dohodli na vylúčení aplikácie ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, t.j. nájomná zmluva sa po uplynutí doby nájmu v bode 1. tohto článku automaticky neobnoví spôsobom predpokladaným v tomto ustanovení.
3. Zmluvné strany sa súčasne dohodli na možnosti prolongácie tejto nájomnej zmluvy o dobu ďalších 5 rokov, a to aj opakovane, na základe písomnej žiadosti nájomcu doručenej prenajímateľovi najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu, a to do doby, pokiaľ prenajímateľ po doručení takejto žiadosti nájomcu o prolongáciu neprejaví písomný nesúhlas s ďalšou prolongáciou a to najneskôr 1 mesiac pred

uplynutím doby nájmu. V prípade oznámenia o nezáujme na pokračovaní nájmu sa doba nájmu skončí uplynutím doby nájmu podľa bodu 1 tohto článku alebo uplynutím predchádzajúcej prolongovanej doby nájmu.

4. Táto zmluva môže byť ukončená:

- a) dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu z akéhokoľvek dôvodu alebo bez udania dôvodu; zmluvné strany sa dohodli na 3-mesačnej výpovednej lehote, pričom výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane,
- c) odstúpením od zmluvy z dôvodu podstatného porušenia zmluvných podmienok alebo povinností druhou zmluvnou stranou alebo v prípade, keď je to v tejto zmluve výslovne uvedené a to dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane.

Čl. III.

Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného vo výške 1,00 €/rok bez DPH (slovom: Jedno euro) za celý predmet nájmu. DPH bude pripočítaná v zmysle príslušných platných právnych predpisov.
2. **Nájomné za rok 2023, t. j. od 12.06.2023 do 31.12.2023 predstavuje sumu 0,56 € bez DPH (1/365*203), ktoré nájomca uhradí na jeden z účtov prenajímateľa, uvedených v záhlaví tejto zmluvy s termínom splatnosti do 30.06.2023 s uvedením VS 3150623.**
3. Ročné nájomné za rok 2024 a nasledujúce roky predstavuje sumu **1,00 € bez DPH**, ktorú bude nájomca uhrádzať vždy do 30.06. príslušného kalendárneho roka na jeden z účtov prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy s uvedením **VS 3150623**. Termín splatnosti je dodržaný, ak v hore uvedený deň pripíše príslušná banka platbu v prospech účtu prenajímateľa.
4. 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.
5. 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.

6. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodol, že výška nájomného sa každý rok automaticky zvyšuje o mieru inflácie, meranú indexom spotrebiteľských cien v %-nom vyjadrení, podľa inflačného koeficientu stanoveného Štatistickým úradom Slovenskej republiky k 1.1. príslušného kalendárneho roka. V prípade, že prenájomca nezvýši nájomné o príslúchajúci 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 deflácií sa výška nájomného nemení.

Čl. IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

A. Nájomca:

1. **sa zaväzuje zabezpečiť možnosť užívania stavby parkoviska okrem zamestnancov spoločnosti Brose Prievidza, spol. s r.o. aj verejnosťou, a to bezodplatne počas celej doby trvania nájmu,**
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 prenájomcom 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 prenájomcovi za všetky škody, ktoré prenájomcovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. za sankcie, ktoré boli prenájomcovi uložené
5. je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu
6. je povinný zabezpečiť všetky bezpečnostné a hygienické opatrenia vyplývajúce z príslušných právnych predpisov
7. je povinný po celú dobu trvania nájomného vzťahu predmet nájmu udržiavať na vlastné náklady v dobrom technickom stave a čistote

8. 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 v súvislosti so zanedbaním uvedenej povinnosti
9. 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
10. 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 uhradiť alebo iným spôsobom odstrániť najneskôr do 60 dní odo dňa jej vzniku, pokiaľ to s ohľadom na technické a iné obdobné podmienky realizácie opravy bude v uvedenej lehote možné; v prípade úhrady škody plynie uvedená lehota odo dňa preukázania vzniku a výšky škody
11. nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady
12. 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
13. je oprávnený prenechať predmetnú nehnuteľnosť do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa
14. je povinný v prípade naliehavej potreby sprístupniť prenajímateľovi prenajatú nehnuteľnosť
15. sa zaväzuje, že umožní prenajímateľovi vykonať kontrolu spôsobu užívania predmetu nájmu
16. nemôže zriadiť záložné právo na predmet nájmu a ani ho žiadnym iným spôsobom zaťažiť
17. je povinný zachovávať verejný poriadok, t. j. najmä dodržiavať nočný pokoj
18. 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, tienением a vibráciami
19. je povinný ku dňu skončenia nájmu uviesť na svoje náklady nehnuteľnosť do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a schválené stavebné úpravy.

B. Prenajímateľ:

1. je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie; o stave predmetu nájmu v čase jeho odovzdania do užívania nájomcovi strany spíšu preberací protokol, ktorý bude podpísaný oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán
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.

Prevzatie starostlivosti a zodpovednosti o predmet nájmu

1. Dňom nadobudnutia účinnosti tejto nájomnej zmluvy preberá nájomca kompletnú starostlivosť o predmet nájmu vrátane jeho príslušenstva počas celej doby trvania nájmu spočívajúcej najmä, nie však výlučne, v:
 - zimnej údržbe (odhrňanie snehu, posyp),
 - letnej údržbe (zametanie, údržba trávnatých plôch a stromových porastov – kosenie, strihanie, polievanie),
 - údržbe vodorovného a zvislého dopravného značenia,
 - čistení kanalizačných vpustí- dažďovej kanalizácie,
 - údržbe a prevádzke prečerpávacej stanice dažďovej vody z parkoviska, prípadne jej servis, odborné prehliadky a skúšky,
 - oprava, údržba, odborné prehliadky a skúšky verejného osvetlenia parkoviska,
 - údržby a prevádzky záložného zdroja pre prečerpávaciu stanicu dažďovej vody (dieselagregát- kontrola stavu, jeho dopĺňanie a odborné prehliadky a skúšky),
 - s podmienkou úhrady nákladov na dodávku elektrickej energie verejného osvetlenia a prečerpávacej stanice nájomcom Správe majetku mesta Prievidza, s.r.o., príp. inému dodávateľovi elektrickej energie.
2. Nájomca sa tiež zaväzuje počas celej doby trvania nájmu zabezpečovať na vlastné náklady bez nároku na ich náhradu akúkoľvek potrebnú opravu predmetu nájmu.
3. Nájomca bude zabezpečovať starostlivosť o predmet nájmu na vlastné náklady bez nároku na náhradu týchto nákladov od prenajímateľa.
4. V prípade úhrady dodávky elektrickej energie Správe majetku mesta Prievidza, s.r.o. podľa bodu 1. tohto článku zmluvy, posledná odrážka, sa nájomca zaväzuje realizovať úhradu na základe faktúry vystavenej Správou majetku mesta Prievidza, s.r.o. Prílohou faktúry bude zálohová faktúra vystavená príslušným dodávateľom elektrickej energie a doklad o jej úhrade zo strany Správy majetku mesta Prievidza, s.r.o. resp. v prípade vyúčtovania bude prílohou faktúry vyúčtovacia faktúra

vystavená príslušným dodávateľom elektrickej energie. Splatnosť faktúr podľa tohto bodu zmluvy bola zmluvnými stranami dohodnutá na 15 dní odo dňa vystavenia.

ČI. VI.

Zriadenie predkupného práva

1. Zmluvné strany sa súčasne dohodli na zriadení predkupného práva k stavbe SO-02 Parkovisko ako súčasť „Nového napojenia priemyselnej zóny Prievidza“, ktorá sa nachádza v Priemyselnej zóne Prievidza – Západ na pozemkoch spoločnosti Brose Prievidza, spol. s.r.o. v k.ú. Prievidza – parcela registra CKN č. 8114/145, zastavené plochy a nádvorá o výmere 4175 m², parcela registra CKN č. 8114/146, zastavené plochy a nádvorá o výmere 1876 m², parcela registra CKN č. 8114/148, zastavené plochy a nádvorá o výmere 143 m², parcela registra CKN č. 8114/189, zastavené plochy a nádvorá o výmere 164 m², parcela registra CKN č. 8114/192, zastavené plochy a nádvorá o výmere 48 m², parcela registra CKN č. 8114/216, zastavené plochy a nádvorá o výmere 431 m², parcela registra CKN č. 8114/217, zastavené plochy a nádvorá o výmere 1304 m², a na pozemku mesta Prievidza parcela registra CKN č. 8114/191, zastavené plochy a nádvorá o výmere 53 m², vrátane príslušenstva stavby, v prospech nájomcu - spoločnosti Brose Prievidza, spol. s.r.o.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má právo uplatniť si u prenajímateľa predkupné právo k predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v prípade, ak plánuje akýkoľvek prevod predmetu nájmu alebo jeho častí na tretiu osobu, ponúkne ich pred týmto prevodom na základe písomnej výzvy na predaj nájomcovi. Súčasťou výzvy na uplatnenie predkupného práva je oznámenie všetkých podmienok predaja. Doba na doručenie písomného oznámenia o uplatnení predkupného práva nájomcom je 60 dní. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak si nájomca predkupné právo v uvedenej lehote uplatní, zmluvné strany uzavrú kúpnu zmluvu do 60 dní od doručenia oznámenia nájomcu o uplatnení si predkupného práva. V prípade, že si nájomca predkupné právo v uvedenej lehote neuplatní resp. sa v uvedenej lehote nevyjadrí, predkupné právo zaniká.
3. Zmluvné strany sa dohodli na zriadení predmetného predkupného práva na dobu trvania tejto nájmovej zmluvy.

ČI. VII.

Zmluvná pokuta

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

jej splnenia, za predpokladu, že zo strany nájomcu ani na základe predchádzajúcej písomnej výzvy prenajímateľa na porušenie povinnosti nedôjde k náprave v dodatočnej primeranej lehote určenej prenajímateľom, najmenej však 10 dní od doručenia takejto výzvy.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzavretá slobodne, vážne bez skutkového alebo právneho omylu, nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že meniť obsah tejto zmluvy môžu len písomne po vzájomnej dohode.
3. 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.
4. 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. Výpoveď doručujú zmluvné strany formou doporučenej zásielky.
5. 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.
6. V prípade doručovania písomnosti elektronicky alebo faxom, druhá zmluvná strana bezodkladne potvrdí prijatie písomnosti preukázateľnou formou (faxom, elektronicky). To neplatí v prípade právnych úkonov týkajúcich sa vzniku, zmeny a/alebo zániku tejto zmluvy.
7. 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.
8. 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.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti možno doručovať osobne proti podpisu alebo prostredníctvom podateľne Mestského úradu v Prievidzi, alebo poštou doporučené na doručenkú.
10. Zmluvné strany prehlasujú, že s obsahom zmluvy súhlasia, obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
11. Nájomná zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých každý má povahu originálu. Prenajímateľ dostane štyri vyhotovenia a nájomca dostane jedno vyhotovenie.
12. 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:
Brose Prievidza, spol. s.r.o.
Axel Mallener
konateľ