

Nájomná zmluva č. 426/2023

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
Zastúpený: 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:** **COOP Jednota Galanta, spotrebné družstvo**
zapísaný v OR Okresného súdu Trnava, Oddiel: Dr,
vložka číslo: 6/T
Sídlo: Revolučná štvrť 953, 924 14 Galanta
Zastúpený: Ing. Július Belovič, predseda predstavenstva
IČO: 00 168 840
(ďalej len „Nájomca“)
(obaja účastníci zmluvy v ďalšom texte spoločne ako „Zmluvné strany“)

čl. II.

ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – pozemku parcely registra CKN číslo 588/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6923 m², vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa na LV č. 1.
2. Nájomca listom zo dňa 23.10.2020 požiadal Prenajímateľa o schválenie investičného zámeru a o prenájom časti nehnuteľnosti podľa čl. II. ods. 1 tejto Zmluvy za účelom realizácie stavebného objektu „**SO 01 – Komunikácie a spevnené plochy**“ (ďalej aj ako „Stavba“) na ulici B. Nemcovej v Šali podľa Projektovej dokumentácie, ktorú vypracoval Ing. Peter Hlubocký, dátum 31.01.2022, stupeň: dokumentácia pre stavebné povolenie.
3. Prenájom časti nehnuteľnosti podľa čl. II. ods. 1 tejto Zmluvy vrátane výšky nájomného bolo zo strany Prenajímateľa schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva v Šali číslo 9/2020 – XIX. zo dňa 3.12.2020 v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení, ako dôvod hodný osobitného zreteľa spočívajúci v skvalitnení služieb poskytovaných širokej verejnosti.

4. Následne pre potreby majetkovoprávnej prípravy Stavby a následne jej majetkovoprávneho vysporiadania dal Nájomca vyhotoviť Geometrický plán č. 17-09/2022, zo dňa 28.09.2022, vyhotoviteľ Realitná a geodetická kancelária, Mierové námestie 4, 924 00 Galanta, úradne overený katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa dňa 11.10.2022 pod č. G1-513/2022, ktorým prišlo k predbežnému geometrickému zameraniu Stavby a ktorým sa od nehnuteľnosti uvedenej v čl. II. ods. 1 tejto Zmluvy oddelenili a vytvorili nové parcely registra CKN:
- parcela číslo 588/8, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 55 m²,
 - parcela číslo 588/9, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 m²,
 - parcela číslo 588/10, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 56 m²,
- (ďalej spoločne aj ako „nehnuteľnosti“), ktoré aj tvoria predmet nájmu podľa tejto Zmluvy.
5. V zmysle uvedených skutočností sa Zmluvné strany výslovne dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy.

čl. III. PREDMET a ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ prenájima Nájomcovi Nájomca preberá do nájmu nehnuteľnosti presne popísané a špecifikované v čl. II ods. 4 tejto Zmluvy v celkovej výmere **131 m²** (ďalej aj ako „**Predmet nájmu**“). Nájomca bude Predmet nájmu užívať v súlade s podmienkami ďalej dohodnutými v tejto Zmluve za účelom realizácie a následného užívania Stavby definovanej v čl. II. ods. 2 tejto Zmluvy na náklady nájomcu.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výlučne na účel špecifikovaný v čl. III 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 príslušných listoch vlastníctva ako právo zodpovedajúce vecnému bremenu.

čl. IV. DOBA NÁJMU

1. Prenajímateľ prenajíma Predmet nájmu Nájomcovi na dobu **neurčitú** odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia na Stavbu. Nájomca je povinný bezodkladne, najneskôr do päť (5) pracovných dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia na Stavbu doručiť ho spolu s vyznačením dátumu právoplatnosti Prenajímateľovi.

čl. V. CENA NÁJMU

1. Nájomné je určené podľa ustanovenia písm. a) Prílohy č. 1 Zásad hospodárenia s majetkom mesta v platnom znení vo výške **5,31 EUR/m²/rok**, čo pri výmere predmetu nájmu 131 m² predstavuje sumu **695,61 EUR/rok** (slovom: šesťstodeväťdesiatpäť eur a šesťdesiatjeden 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**, oznámeným Nájomcovi Prenajímateľom podľa ust. čl. V ods. 3 tejto Zmluvy, vždy **do 30.06. príslušného roka**.
3. Alikvótnu výšku nájomného na príslušný rok spolu s variabilným symbolom prideleným pre úhradu nájomného podľa tejto Zmluvy oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne do desať (10) pracovných dní odo dňa doručenia stavebného povolenia na Stavbu Prenajímateľovi. V prípade, ak lehota splatnosti nájomného podľa ust. čl. V. ods. 2 tejto Zmluvy v príslušnom roku uplynula, je lehota splatnosti takto určenej alikvótnej výšky nájomného 30 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o jej výške Nájomcovi.
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 úpravy cien v prípade zmien platných predpisov (zákon, vyhláška, nariadenie vlády, VZN mesta, uznesenie MsZ, Zásady mesta ap.). Takto vykonanú úpravu ceny nájmu oznámi Prenajímateľ Nájomcovi do 7 dní od jej úpravy 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 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) vybudovať a skolaudovať stavbu v zmysle čl. II. ods. 2 tejto Zmluvy na vlastné náklady v súlade s všeobecne záväznými právnymi predpismi, projektovou dokumentáciou a príslušným stavebným povolením,
 - 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 výstavby realizovanej nájomcom 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 stavby požiadať o vytýčenie verejných rozvodov inžinierskych sietí vlastníkov inžinierskych sietí, vrátane vytýčenia rozvodov verejného osvetlenia, ktoré je vo vlastníctve Prenajímateľa.
 - h) predložiť Prenajímateľovi projektovú dokumentáciu stavby pred realizáciou Stavby,
 - i) písomne požiadať Prenajímateľa o zmenu predmetu nájmu v súvislosti s prípadnou zmenou projektovej dokumentácie Stavby,
 - j) chrániť Predmet nájmu pred poškodením a zničením; za škody vzniknuté pri porušení požiarnych, 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 Nájomca 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 a Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.
3. Nájomca preberá Predmet nájmu v stave, vakom 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. 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 zrealizovaním Stavby na Predmete nájmu nevzniká Nájomcovi právo požadovať od Prenajímateľa úhradu nákladov vynaložených na realizáciu Stavby a/alebo právo na vydanie bezdôvodného obohatenia titulom vykonaného zhodnotenia Predmetu nájmu.
8. V prípade skončenia nájomného vzťahu sa Zmluvné strany zaväzujú vysporiadať vlastnícke právo k Stavbe najneskôr ku dňu skončenia nájomného vzťahu.

čl. VII. SKONČENIE NÁJMU

1. Zmluvné strany môžu nájomný vzťah založený touto Zmluvou skončiť kedykoľvek dohodou zmluvných strán uzavretou v písomnej forme.
2. Z dôvodu nedodržania zmluvne dohodnutých podmienok Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy najmä v prípade porušenia povinností Nájomcu uvedených v čl. VI. ods. 1 tejto Zmluvy.
3. Odstúpiť od Zmluvy môžu tak Nájomca ako Prenajímateľ z dôvodov uvedených v § 679 Občianskeho zákonníka.
4. 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.
5. Zmluvu je možné ukončiť aj písomnou výpoveďou ktoroukoľvek zmluvnou stranou, a to aj bez udania dôvodu. Výpovednej lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede 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 obidvoch 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 nájomné vzťahy účastníkov 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 – Fotokópia Geometrického plánu č. G1-513/2022.
11. Táto Zmluva je vypracovaná v štyroch (4) vyhotoveniach povahy originálu, z ktorých Nájomca prevezme dve (2) vyhotovenia a Prenajímateľ prevezme dve (2) vyhotovenia po jej podpise oboma zmluvnými stranami.
12. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom, porozumeli mu, vyhlasujú, že obsahuje určitý, jasný a zrozumiteľný prejav ich vôle a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Galante,2023

V Šali, 2023

Za Nájomcu:

Za Prenajímateľa:

.....
Ing. Július Belovič
predseda predstavenstva
COOP Jednota Galanta, spotrebné družstvo

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