

NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. 110/2023/PS-ESM – 1419

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

Zmluvné strany :

1. Prenajímateľ:

v mene ktorého koná :

sídlo:

IČO:

DIČ:

bankové spojenie:

číslo účtu:

IBAN:

BIC:

(ďalej len „prenajímateľ“)

Mesto Banská Bystrica

Ján Nosko, primátor mesta

Československej armády 26, 974 01 Banská Bystrica

00 313 271

2020451587

ČSOB, a.s., pobočka Banská Bystrica

4016795432/7500

SK77 7500 0000 0040 1679 5432

CEKOSKBX

2. Nájomca:

obchodné meno:

štatutárny orgán :

konanie menom spoločnosti:

sídlo:

IČO:

DIČ:

právna forma:

zápis:

bankové spojenie:

číslo účtu:

IBAN:

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

GRANDE, s. r. o.

Pavol Struhár, konateľ

Stanislava Struhárová, konateľ

spoločnosť zastupujú a za ňu podpisujú konatelia , každý samostatne.

Zimná 14182/4, 974 05 Banská Bystrica

36 052 591

2021625199

spoločnosť s ručením obmedzeným

Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica

Oddiel: Sro Vložka číslo: 7542/S

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, vo výške spoluvlastníckeho podielu 1/1, pozemku - parc. č. C KN 473/85, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2029 m², ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 4073 pre k. ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor (ďalej len „pozemok“).

Článok II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie, za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, nehnuteľnosť – časť pozemku, konkrétne časť parcely registra „C“:
 - parc. č. C KN 473/85, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m²(ďalej len „predmet nájmu“).

2. Predmet nájmu je bližšie špecifikovaný v grafickom znázornení (snímka z mapy), ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako Príloha č. 1. Zmluvné strany vyhlasujú, že grafické znázornenie, tvoriace Prílohu č. 1 tejto zmluvy, je pre zmluvné strany určité a zrozumiteľné.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu za účelom vybudovania a následného užívania celoročnej terasy prislúchajúcej k stavbe slúžiacej na podnikanie (kaviareň) nachádzajúcej sa na pozemku vo vlastníctve prenájomcu, a to v súlade s nájomcom predloženým zámerom „Vonkajšia terasa MINIPOLIS“, ktorý tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy a v súlade s právoplatným stavebným povolením vydaným príslušným stavebným úradom.
4. V prípade zmeny účelu užívania predmetu nájmu v zmysle bodu 3. tohto článku zmluvy, zmluvné strany sa zaväzujú uzatvoriť k predmetnej zmluve písomný dodatok, ktorým dôjde k zosúladieniu skutkového a právneho stavu v užívaní predmetu nájmu.
5. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenájomcu za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné v súlade s článkom III. tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu na základe Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici z 8. novembra 2022 číslo 1220/2022 – MsZ (ďalej len „uznesenie MsZ“), v súlade s článkom 16 bod 11. písm. g) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Banská Bystrica vydaných 01.12.2017 v znení Dodatkov č. 1 - 8 (ďalej len „zásady“).

Článok III.

Výška a splatnosť nájomného

1. Výška ročného nájomného za užívanie predmetu nájmu bola v súlade s článkom 20 bod 2. por. číslo 10) zásad určená ako 17% z CMN. Cena pozemku podľa CMN je 110,00 € za 1 m², tzn. 17% zo sumy 110,00 € je 18,70 €, čo pri výmere predmetu nájmu 36 m² predstavuje nájomné vo výške 673,20 € (slovom: šesťsto sedemdesiattri eur a dvadsať eurocentov) ročne.
2. Nájomca sa zaväzuje nájomné podľa bodu 1. tohto článku zmluvy uhrádzať prenájomcu raz ročne bezhotovostným prevodom na bankový účet prenájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy, VS110/2023, alebo priamo v pokladni Mestského úradu, Československej armády 26, 974 01 Banská Bystrica, v termíne vždy do 30. apríla príslušného kalendárneho roka.
3. Alikvotná časť nájomného za obdobie od 21.08.2023 do 31.12.2023 predstavuje sumu vo výške 245,30 €, ktoré nájomca uhradí najneskôr do 15 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, a to spôsobom uvedeným v bode 2. tohto článku zmluvy. Nájomné za ďalšie obdobie je nájomca povinný uhradiť v termíne podľa bodu 2. tohto článku zmluvy.
4. Zmluvné strany sa pre vylúčenie akýchkoľvek budúcich nedorozumení a pochybností dohodli, že nezaplatenie nájomného v lehotách a spôsobom uvedeným v bode 1. až 4. tohto článku zmluvy zakladá nárok prenájomcu na odstúpenie od zmluvy.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na jednostranné zvýšenie nájomného, a to formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie oficiálne vyhlásenej Štatistickým úradom SR. Výška nájomného platná k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenej Štatistickým úradom SR a to od 01. januára nasledujúceho roka. Zvýšená suma nájomného bude nájomcovi písomne oznámená a následne uplatnená spätne, vždy k 01. januáru daného roka.

Článok IV.

Doba trvania zmluvy

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Predmetná zmluva je v súlade s ust. § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v spojení s ust. § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, povinne zverejňovanou zmluvou.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že predmetná zmluva zanikne:
 - 3.1. zánikom predmetu nájmu;
 - 3.2. písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v takejto dohode;
 - 3.3. písomným odstúpením prenájomcu od zmluvy z dôvodu podstatného porušenia zmluvy zo strany nájomcu :

- a) v prípade ak nájomca nezaplatí nájomné v lehote a spôsobom uvedeným v článku III. bod 1., 2. a 3.
- b) v prípade, ak nájomca poruší svoju zmluvnú povinnosť, na ktorej splnenie sa zaviazal v článku II. bod 4. tejto zmluvy,

3.4. písomnou výpoveďou prenajímateľa, v prípade ak:

- a) nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu uvedeným v článku II. bod 2. tejto zmluvy;
- b) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
- c) v prípade, ak prenajímateľ má záujem využiť predmet nájmu na iný účel v rámci plnenia jeho zákonných povinností,

3.5. písomnou výpoveďou nájomcu, v prípade ak predmet nájmu nebude spôsobilý na dohodnutý spôsob užívania v zmysle článku II. bod 3. tejto zmluvy.

4. Odstúpením od zmluvy podľa bodu 3. ods. 3.3. tohto článku zmluvy, zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy, s výnimkou práv na zmluvné a zákonné sankcie (napr. právo na náhradu škody, právo na zmluvnú pokutu, atď.) a s výnimkou zmluvných ustanovení, ktoré na základe prejavu vôle zmluvných strán alebo z dôvodu ich právnej povahy zostávajú v platnosti aj po skončení platnosti a účinnosti tejto zmluvy.
5. V prípade ukončenia zmluvy výpoveďou podľa bodu 3. ods. 3.4 a 3.5 tohto článku zmluvy, zmluvné strany sa dohodli na výpovednej dobe v dĺžke trvania jeden (1) mesiac, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď z nájmu druhej zmluvnej strane doručená.
6. V prípade ukončenia zmluvného vzťahu z dôvodov špecifikovaných v bode 3. odsek 3.3 a 3.4. tohto článku zmluvy, nájomca sa zaväzuje uviesť predmet nájmu na vlastné náklady do pôvodného stavu (t. j. stavu v akom bol nájomcom prevzatý do užívania, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie), a to najneskôr do 60 dní odo dňa ukončenia zmluvného vzťahu, okrem prípadu, ak sa s prenajímateľom písomne dohodne inak. Ak nájomca poruší svoju povinnosť odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal, a medzi zmluvnými stranami nedošlo k inej písomnej dohode, nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky preukázateľne vynaložené náklady, ktoré vznikli prenajímateľovi v súvislosti s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky podmienky nájmu podľa tejto zmluvy, predmet nájmu užívať riadnym a hospodárnym spôsobom na dohodnutý účel a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu udržiavať v riadnom stave v súlade s účelom nájmu a odstrániť prípadné škody vzniknuté na predmete nájmu v dôsledku jeho činnosti.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu spôsobom určeným v tejto zmluve a to primerane povahe a určeniu veci, pričom je povinný si počínať tak, aby v zmysle ustanovenia § 415 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník nedochádzalo ku škodám na zdraví, majetku, prírode a životnom prostredí.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť u dodávateľov stavebných prác nakladanie s predmetom nájmu len pre účely realizácie účelu nájmu v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
5. Nájomca sa zaväzuje počas doby trvania nájmu poskytnúť súčinnosť a umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vstup na predmet nájmu.
6. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy do podnájmu alebo do užívania tretej osobe.
7. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečovať poriadok a bežnú údržbu predmetu nájmu.
8. Nájomca sa zaväzuje, že všetky investície vynaložené v súvislosti so stavebnými úpravami realizovanými na predmetne nájmu bude znášať na vlastné náklady, bez nároku na refundáciu/návratnosť vynaložených finančných prostriedkov voči prenajímateľovi.
9. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho preberá.
10. Nájomca zodpovedá za všetky škody na predmete nájmu vzniknuté v súvislosti s realizáciou účelu tejto zmluvy, vrátane škôd spôsobených tretími osobami, ktorým nájomca umožnil vstup na predmet nájmu.

**Článok VI.
Doručovanie**

1. Pokiaľ v zmluve nie je výslovne uvedené inak, zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomné oznámenia podľa tejto zmluvy budú doručované a) prostredníctvom pošty, b) kuriérom alebo iným vhodným spôsobom, a to na kontaktné adresy (resp. korešpondenčné adresy) zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, okrem prípadu, ak zmluvná strana preukázateľne oznámila druhej zmluvnej strane zmenu kontaktnej adresy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomné oznámenia podľa tejto zmluvy budú nájomcovi doručované na ním označenú korešpondenčnú adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
3. Písomnosť sa považuje za doručení dňom jej prevzatia adresátom alebo ním poverenou osobou. Písomnosť sa považuje za doručení aj dňom nasledujúcim po dni márneho uplynutia úložnej lehoty a to aj v prípade, ak sa o uložení zásielky adresát nedozvedel, ako aj dňom vrátenia zásielky odosielateľovi s poznámkou, že adresát je neznámy, alebo s inou poznámkou obdobného významu, a v prípade osobného doručenia alebo doručenia kuriérom aj dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom.

**Článok VII.
Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné vzťahy neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
2. Zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnými číslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluva bola vyhotovená v piatich (5) vyhotoveniach, z toho tri (3) vyhotovenia pre prenajímateľa a dve (2) vyhotovenia pre nájomcu.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ustanovením § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v spojení s ustanovením § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že im nie sú známe žiadne okolnosti, ktoré by bránili platne uzavrieť túto zmluvu. V prípade, že taká okolnosť existuje, zodpovedajú za škodu, ktorá tým druhej zmluvnej strane vznikne.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1. V prípade rozporu medzi zmluvou a jej prílohami, majú prednosť ustanovenia zmluvy.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali a uzatvárajú ju na základe slobodnej a vážnej vôle, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok a že ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

V Banskej Bystrici, dňa:

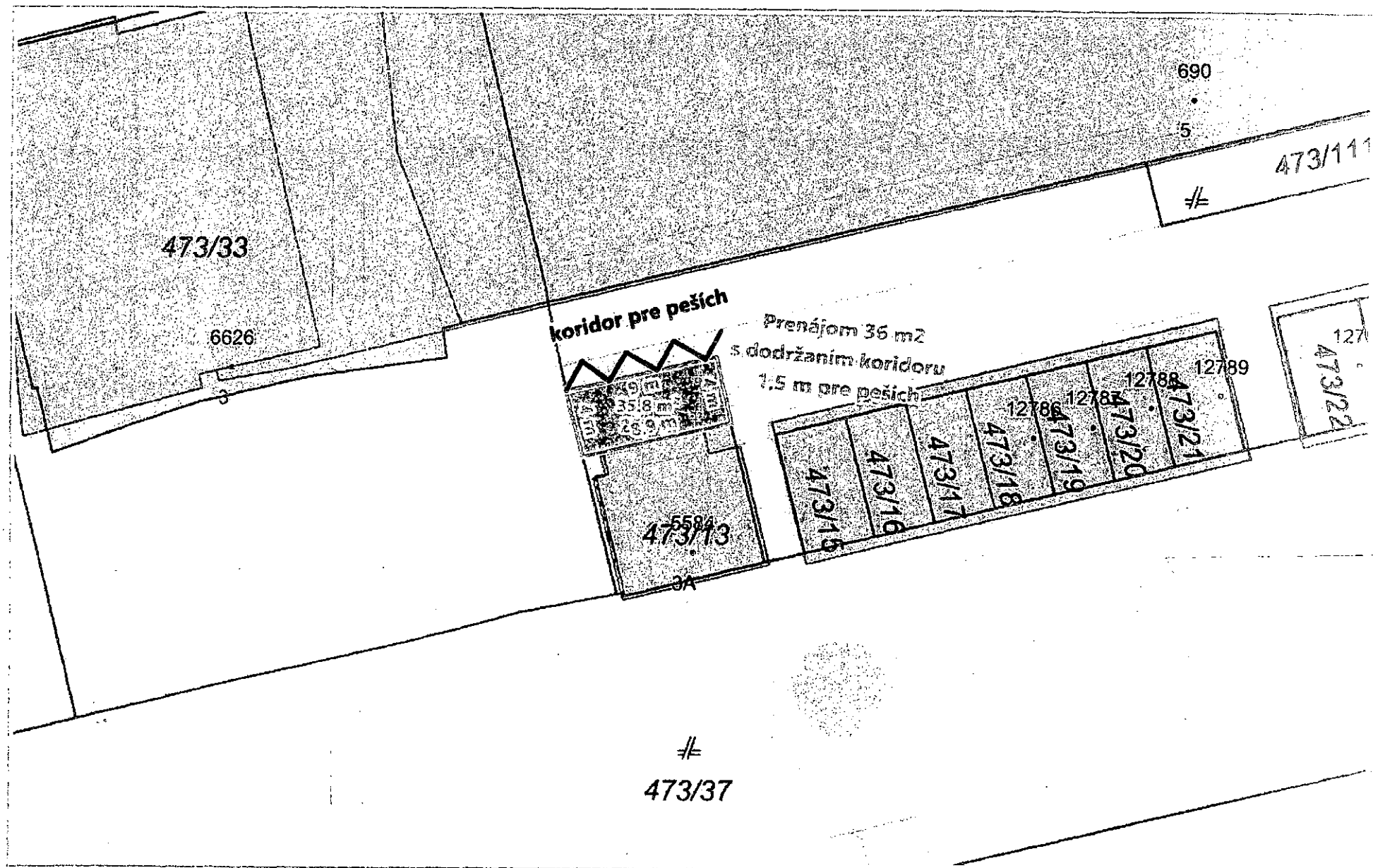
V Banskej Bystrici, dňa:

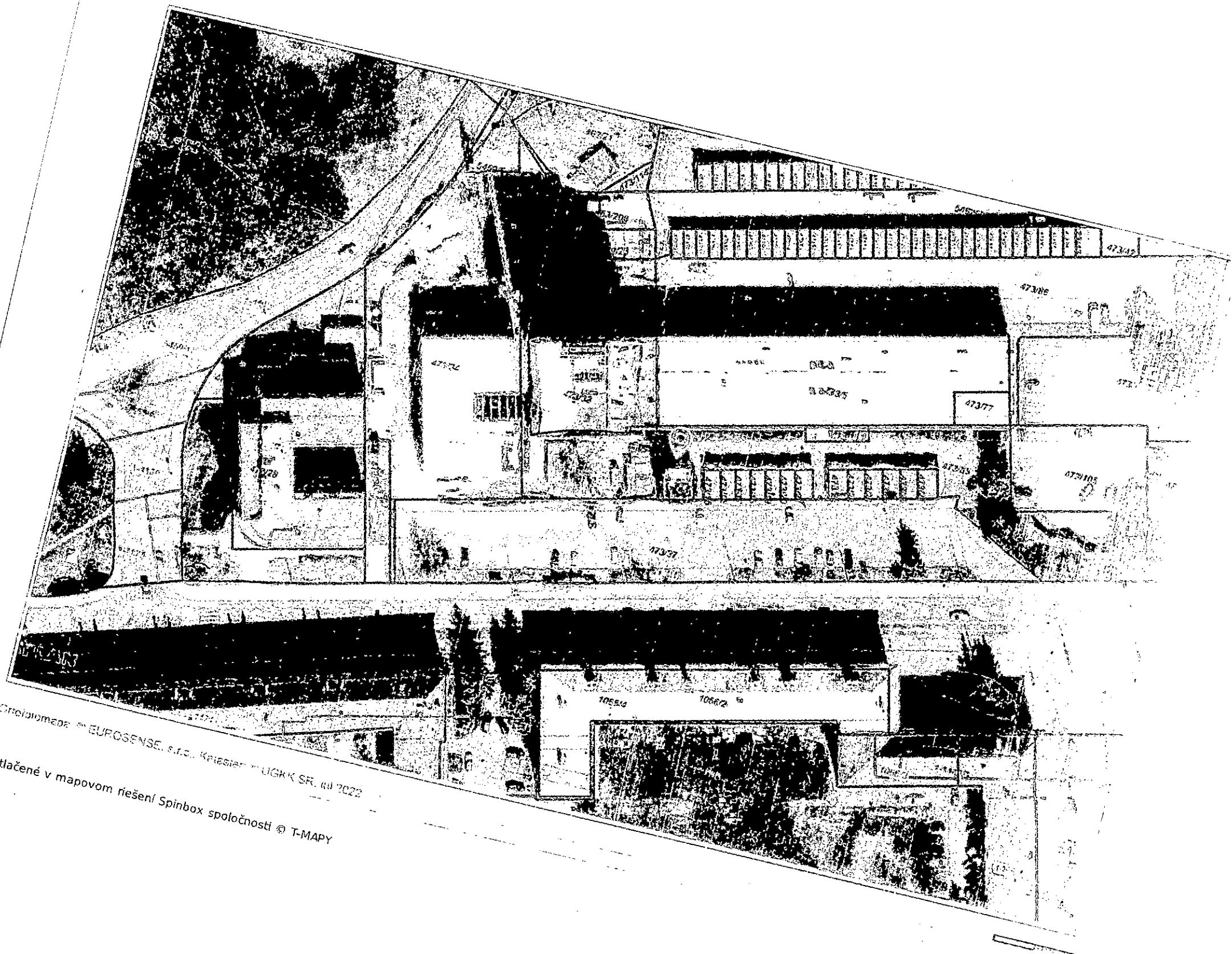
Za prenajímateľa :

Za nájomcu:

.....
Ján Nosko
primátor mesta
Banská Bystrica

.....
Pavol Struhár
konateľ





Ortofoto: EUROSENSE, s.r.o., Krištian, UGKK SR, (II) 2022

Vytlačené v mapovom riešení Spinbox spoločnosti © T-MAPY

