

N Á J O M N Á Z M L U V A

č. 1895/2024/PS ESM – 1477

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

medzi zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ:

Názov: Mesto Banská Bystrica
v zastúpení: Ján Nosko, primátor mesta
sídlo: Československej armády 26, 974 01 Banská Bystrica
IČO: 00 313 271
DIČ: 2020451587
bankové spojenie: ČSOB, a. s., pobočka Banská Bystrica
číslo účtu: 4016795432/7500
IBAN: SK77 7500 0000 0040 1679 5432
BIC: CEKOSKBX
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca:

Názov: ALFA BIO s.r.o.
v zastúpení: Juraj Lunter, konateľ spoločnosti
Peter Garherr, konateľ spoločnosti
sídlo: Kremnička 71, 974 05 Banská Bystrica
IČO: 30 223 041
DIČ: 2020451873
IČ DPH: SK2020451873
Právna forma: Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, Odd.: Sro, Vložka číslo: 163/S
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
IBAN:
(ďalej len „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca ďalej v texte spolu označovaní aj ako „zmluvné strany“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – pozemku vo výške spoluvlastníckeho podielu 1/1, zapísaný na liste vlastníctva č. 1596 pre katastrálne územie Kremnička, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, vedený Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálnym odborom, konkrétne parcely registra „E“ evidovanej na mape určeného operátu, ako:
 - parc. č. E KN 1090/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 8125 m²,
(ďalej len „pozemok“).

Článok II. Predmet a účel nájmu

- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie, za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, časť pozemku, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 1596 pre katastrálne územie Kremnička, obec Banská

Bystrica, okres Banská Bystrica, vedený Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálnym odborom, konkrétne parcely registra „E“ evidovanej na mape určeného operátu, ako:

- časť parc. č. **E KN 1090/1**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 23 m²,
(z časti identická s parc. č. C KN 515/1)

(ďalej len „predmet nájmu“).

2. Prenajímaná časť pozemku, ktorá tvorí predmet nájmu je bližšie špecifikovaná 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 zmluvy, je pre zmluvné strany určité a zrozumiteľné.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu za účelom vybudovania vodovodnej šachty a vodovodnej prípojky v rámci stavby: „*Prípojka vody pre ALFA BIO s.r.o.*“ (ďalej len „stavba“) na dobu nájmu uvedenú v bode 1. článku IV. tejto zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenájomiteľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné v súlade s článkom III. tejto zmluvy.

Článok III.

Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného za užívanie predmetu nájmu bola dohodou zmluvných strán určená v súlade s Článkom 18 bod 1. por. č. 1) Pásmo II. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Banská Bystrica účinných od 01.11.2023 (ďalej len „zásady“) na sumu 5,00 €/1 m²/rok, čo pri výmere predmetu nájmu 23 m² predstavuje ročné nájomné vo výške **115,00 €** (slovom: stopätnásť eur).
2. Nájomca sa zaväzuje nájomné podľa bodu 1. tohto článku zmluvy uhrádzať prenájomiteľovi raz ročne bezhotovostným prevodom na bankový účet prenájomiteľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, **VS: 1895/2024**, alebo priamo v pokladni Mestského úradu, Československej armády 26, 974 01 Banská Bystrica, v termíne vždy najneskôr do **30. júna** príslušného kalendárneho roka. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky pripísané na účet prenájomiteľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhradiť prenájomiteľovi nájomné v príslušnej alikvotnej čiastke, za užívanie predmetu nájmu v kalendárnom roku platnom, v ktorom je táto zmluva podpísaná, spoločne s nájomným za najbližší budúci kalendárny rok, nasledujúci po kalendárnom roku, v ktorom došlo k podpisu tejto zmluvy. Nájomca uhradí prenájomiteľovi nájomné v zmysle tohto bodu najneskôr do 15 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, a to spôsobom uvedeným v bode 2. tohto článku. Nájomné za ďalšie obdobie je nájomca povinný uhradiť v termíne podľa bodu 2. tohto článku.
4. Alikvotná časť nájomného za obdobie od 22.07.2024 do 31.12.2024 predstavuje sumu vo výške **51,22 €**. Nájomca je povinný alikvotnú časť nájomného v zmysle predchádzajúcej vety vo výške 51,22 € uhradiť spolu s nájomným za celý najbližší budúci kalendárny rok (nasledujúci po kalendárnom roku, v ktorom došlo k podpisu tejto zmluvy), vo výške 115, €, t. j. celkovo sumu vo výške spolu **166,22 €** (slovom: stošesťdesiatšesť eur a dvadsaťdva eurocentov) spôsobom podľa bodu 3. tohto článku. Nájomné za ďalšie obdobie je nájomca povinný uhradiť v termíne a spôsobom podľa bodu 2. tohto článku zmluvy.
5. Zmluvné strany sa pre vylúčenie akýchkoľvek budúcich nedorozumení a pochybností dohodli, že nezaplatenie nájomného v lehotách a spôsobom uvedeným v bode 1. až bod 4. tohto článku zmluvy, zakladá nárok prenájomiteľa na okamžité odstúpenie od zmluvy.

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 prenajímateľa od zmluvy z dôvodu podstatného porušenia zmluvy zo strany nájomcu v prípade ak:
- a) nájomca nezaplatí nájomné v lehote a spôsobom uvedeným v článku III. bod 1. až bod 4. zmluvy, pričom s takto dohodnutým platením nájomného je v omeškaní o viac ako jeden mesiac;
 - b) nájomca najneskôr do 24 kalendárnych mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nepredloží prenajímateľovi fotokópiu (posledného) najneskôr vydaného stavebného povolenia vyžadovaného pre realizáciu činností špecifikovaných v článku II. bod 3. tejto zmluvy;
 - c) nájomca najneskôr do 36 kalendárnych mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nepredloží prenajímateľovi fotokópiu (posledného) najneskôr vydaného kolaudačného rozhodnutia vyžadovaného pre zrealizované stavby a úpravy uvedené v článku II. bod 3. tejto zmluvy.
 - d) nájomca najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa protokolárneho odovzdania staveniska nájomcom ako objednávateľom zhotoviteľovi stavby nepredloží prenajímateľovi fotokópiu Protokolu o odovzdaní staveniska;
- Odstúpením prenajímateľa od 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 tejto zmluvy.
- 3.4 písomnou výpoveďou prenajímateľa v prípade, ak:
- a) nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu;
 - b) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania alebo do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 3.5 písomnou výpoveďou nájomcu v prípade, ak:
- a) predmet nájmu sa stane z dôvodov na strane prenajímateľa nespôsobilý na dohodnuté užívanie;
 - b) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
4. 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 prenajímateľa z nájmu druhej zmluvnej strane riadne doručená.
5. V prípade ukončenia zmluvného vzťahu z dôvodov špecifikovaných v bode 3.3. písm. a) až d) a v bode 3.4. a 3.5. písm. a) až b) tohto článku, sa nájomca pre vylúčenie akýchkoľvek budúcich nedorozumení a pochybností zaväzuje prenajímateľovi, pokiaľ medzi prenajímateľom a nájomcom nedôjde k inej písomnej dohode, uviesť predmet nájmu na vlastné náklady do pôvodného stavu (stavu v akom bol nájomcom prevzatý) najneskôr do 60 dní odo dňa ukončenia zmluvného vzťahu. Ak nájomca poruší svoju povinnosť odovzdať takto predmet nájmu a medzi zmluvnými stranami nedošlo k inej písomnej dohode, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi preukázateľne vzniknuté 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 je povinný pri realizácii účelu nájmu rešpektovať všetky dotknuté IS v súbehu, resp. v križovaní, pri dodržaní ich odstupových vzdialeností, resp. krytia. Nájomca sa zaväzuje počas doby nájmu poskytnúť

súčinnosť pri prípadnej inej výstavbe inžinierskych sietí a taktiež 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. Prenajímateľ súhlasí so vstupom, stavebnými prácami, ako aj s vykonaním opatrení súvisiacich so stavebnými prácami na predmete nájmu, ako aj s vykonaním iných úkonov, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom realizácie stavby definovanej v článku II. bod 3. tejto zmluvy. Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom stavby uvedenej v článku II. bod 3. tejto zmluvy, dokladom preukazujúcim iné právo k nehnuteľnosti - pozemkom uvedeným v článku II. bod 1. tejto zmluvy v súlade s ust. § 58 ods. 2 a § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
8. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečovať poriadok a bežnú údržbu predmetu nájmu. Zároveň je nájomca povinný odstraňovať znečistenie na susedných nehnuteľnostiach vzniknuté činnosťou v súvislosti s realizáciou účelu tejto zmluvy a dbať, aby nedochádzalo k obmedzovaniu, ani k porušovaniu vlastníckeho práva vlastníkov týchto nehnuteľností.
9. V prípade, ak dôjde k zvýšeniu hodnoty predmetu nájmu, nájomca nemá nárok na úhradu žiadnych nákladov resp. hodnoty zvýšenia.
10. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho preberá dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
11. Nájomca sa zaväzuje predložiť prenajímateľovi fotokópiu každého kolaudačného rozhodnutia v termíne do 15 dní odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti.
12. Nájomca zodpovedá za všetky škody na predmete nájmu, ako aj na susedných nehnuteľnostiach, vzniknuté v súvislosti s realizáciou účelu tejto zmluvy, vrátane škôd spôsobených tretími osobami.

Článok VI. Ostatné dojednania

1. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do deväťdesiatich (90) kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti posledného (najneskôr vydaného) kolaudačného rozhodnutia, vyžadovaného pre zrealizované stavby a činnosti uvedené v článku II. bod 3. zmluvy, doručiť prenajímateľovi žiadosť o majetkovoprávne vysporiadanie predmetu nájmu formou:
 - a) zriadenia vecného bremena k predmetu nájmu, alebo
 - b) prevodu (nadobudnutia) predmetu nájmu, alebo
 - c) ponuky na prevod predmetu nájmu do majetku Mesta Banská Bystrica.
2. V prípade nesplnenia povinnosti špecifikovanej v bode 1. tohto článku, sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške mesačného nájomného za každý aj začatý deň omeškania s doručením žiadosti o majetkovoprávne vysporiadanie predmetu nájmu.
3. Nájomca pre vylúčenie akýchkoľvek budúcich nedorozumení a pochybností berie na vedomie, že žiadosť o majetkovoprávne vysporiadanie predmetu nájmu nezakladá nájomcovi nárok na jej kladné vybavenie v rozsahu podanej žiadosti, nakoľko o finálnom spôsobe vysporiadania a o schválení majetkovoprávneho vysporiadania predmetu nájmu rozhoduje mestské zastupiteľstvo formou hlasovania.

Článok VII. 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 VIII. 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.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluva v súlade s ust. § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka nadobudne **účinnosť dňa 22.07.2024.**
6. 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.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Príloha č. 1. V prípade rozporu medzi zmluvou a jej prílohami, majú prednosť ustanovenia zmluvy.
8. 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.

Príloha č. 1: Grafické znázornenie (snímka) prenajímanej časti pozemku podľa nájomnej zmluvy č. 1895/2024/PS ESM – 1477

V Banskej Bystrici, dňa:

V Banskej Bystrici, dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ján Nosko
primátor mesta
Banská Bystrica

.....
ALFA BIO s.r.o.
Juraj Lunter, konateľ

.....
ALFA BIO s.r.o.
Peter Garherr, konateľ

