

NÁJOMNÁ ZMLUVA

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

Prenajímateľ v I. rade:

Obchodné meno: **MOZARTOVA DEVELOPMENT, s. r. o.**
Sídlo: Ulica Paulínska 19, 917 01 Trnava
IČO: 53 021 631
DIČ: 2121229803
IČ DPH: SK 2121229803
Zápis v OR: Obchodný register Okresného súdu v Trnave, oddiel Sro, vložka č. 46569/T
Konajúci: Ing. Zuzana Legényová, konateľ
IBAN: SK08 1100 0000 0029 4908 4473
E-mail: legenyova.z@casmar.sk
Mobil: 0948 664 224
(ďalej aj ako „prenajímateľ v I. rade“)

a

Prenajímateľ v II. rade:

Obchodné meno: **CASMAR REALITY, s.r.o.**
Sídlo: Ulica Paulínska 19, 917 01 Trnava
IČO: 50 981 561
DIČ: 2120548914
IČ DPH: SK2120548914
Zápis v OR: Obchodný register Okresného súdu v Trnave, oddiel Sro, vložka č. 40325/T
Konajúci: Peter Markovič, konateľ
(ďalej aj ako „prenajímateľ v II. rade“)

(spolu prenajímateľ v I. rade a prenajímateľ v II. rade aj ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Mesto Trnava**
Sídlo: Hlavná ulica 1, 917 71 Trnava
IČO: 00 313 114
DIČ: 2021175728
Konajúci: JUDr. Peter Bročka LL.M., primátor mesta
E-mail: sekretariat.primatora@trnava.sk, peter.brocka@trnava.sk
Mobil: +421 33 32 36 337
(ďalej aj ako „nájomca“)

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

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ v I. rade je podielovým spoluvlastníkom (v podiele 7/8 k celku) a prenájomca v II. rade je podielovým spoluvlastníkom (v podiele 1/8 k celku) nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Trnava, obec Trnava, okres Trnava, zapísaných na liste vlastníctva č. 13416 Okresného úradu Trnava, katastrálny odbor, ako:
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape
- pozemok parc. č. 1635/138 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 965 m²,
- pozemok parc. č. 1635/145 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 18 m²,
- pozemok parc. č. 1635/146 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 390 m²,
- pozemok parc. č. 1635/147 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 18 m²,
(ďalej spolu len „Nehuteľnosti“)
2. Prenajímateľ touto zmluvou odo dňa začatia plynutia nájmu v zmysle čl. III. bod 1. tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do užívania pozemok na Nehuteľnosti vyznačené v situačnom nákrese, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“). Výmera predmetu nájmu spolu je: 1391 m².

Článok II. Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Na základe tejto zmluvy a za podmienok v nej stanovených sa prenájomca zaväzuje prenechať nájomcovi do nájmu predmet nájmu špecifikovaný v článku I. bod 2. zmluvy, za čo sa nájomca zaväzuje prenájomcovi platiť nájomné vo výške a spôsobom dohodnutým touto zmluvou.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu za účelom užívania spevnenej plochy s parkovacími miestami – verejné priestranstvo, ktoré je oprávnený nájomca užívať v súlade so zákonom č. 135/1961 Zb. (§4b, § 6a), t.j. na verejné parkovanie osobných motorových vozidiel na predmete nájmu, a to v zmysle situačného nákrese.
3. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu na základe písomného preberacieho protokolu (ďalej len „protokol“), v ktorom bude popísaný stav predmetu nájmu v čase jeho odovzdania nájomcovi do užívania. V protokole budú zároveň uvedené všetky skutočnosti, súvisiace s odovzdaním a prevzatím predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe závady a poškodenia predmetu nájmu, na ktoré by mal nájomcu osobitne upozorniť.
5. Prenajímateľ s odkazom na § 104 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom znení prehlasuje, že nehnuteľnosti, ktoré sú vymedzené v situačnom nákrese ako dotknuté pozemky a stavby a tvoria predmet nájmu medzi vlastníkom ako prenájomcom a Mestom Trnava ako nájomcom, boli stavebnotechnickým prevedením a usporiadaním určené ako spevnené a odstavné plochy, plochy dvoru na účely manipulačných plôch vrátane neorganizovaného, vnútroareálového parkovania. Súčasne vlastník prehlasuje, že predmetné nehnuteľnosti (dotknuté pozemky a stavby) boli za týmto účelom užívané za celé obdobie, ktorému svedčí výlučné vlastnícke právo vlastníka.

6. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, ktorý je v stave spôsobilom na riadne užívanie a takto preberá predmet nájmu do užívania.
7. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať v zmysle uvedeného v bode 2. a súv. tohto článku zmluvy. Nájomca môže predmet nájmu užívať na iný ako dohodnutý účel len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
8. Nájomca je oprávnený vykonať základné terénne a stavebnotechnické úpravy predmetu nájmu za účelom jeho prevádzkovania na účel, ktorému slúži, ďalej za účelom jeho dopravného napojenia na jestvujúce komunikácie a umiestnenia zvislého a vodorovného dopravného značenia, a to len na vlastné náklady; ostatné úpravy je oprávnený uskutočniť nájomca len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa alebo predchádzajúcej písomnej dohody s prenajímateľom.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa. Pre vylúčenie pochybností platí, že uvedené sa nevzťahuje na odplatné užívanie predmetu nájmu zo strany tretích osôb – verejnosti, v súvislosti s parkovacou politikou mesta Trnava, t.j. za účelom sledovaným touto zmluvou.

Článok III.

Doba nájmu, začatie a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na **dobu určitú**, a to na obdobie od **01.02.2025 do 31.07.2025**. Zmluvné strany sa dohodli na opcii doby nájmu v rozsahu ďalších, bezprostredne nasledujúcich 6 mesiacov trvania nájmu za predpokladu, že nájomca najneskôr 30 dní pred uplynutím doby nájmu podľa prvej vety preukáže uznesenie Mestského zastupiteľstva mesta Trnava o schválení nájmu na ďalších 6 mesiacov za podmienok dojednaných touto zmluvou. Pre vylúčenie pochybností ďalšie predĺženie doby nájmu nad rámec uvedený v tomto článku zmluvy (6. mesiacov) je možné len na základe písomnej dohody zmluvných strán.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenie osobitného predpisu o obnove nájomnej zmluvy (§ 676 ods.2 Občianskeho zákonníka) nad rámec bodu 1. tohto článku sa nepoužije.
3. Táto zmluva zaniká:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu v zmysle bodu 1. tohto článku zmluvy,
 - b) písomnou dohodou uzatvorenou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - c) odstúpením od zmluvy zo zákonných alebo v tejto zmluve uvedených dôvodov,
 - d) zánikom predmetu nájmu.
4. Nájomná zmluva sa zrušuje okamihom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.
5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, prípadne s prenajímateľom odsúhlasenými zmenami alebo úpravami, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so zmluvou. O odovzdaní predmetu nájmu bude spísaný protokol, ktorý bude obsahovať stav predmetu nájmu ku dňu odovzdania predmetu nájmu. V prípade, ak nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce z tohto bodu, zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške mesačného nájomného a prenajímateľ je oprávnený vypratať predmet nájmu, odstrániť úpravy, vykonať opravy a uviesť predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania nájomcovi, a to všetko na náklady nájomcu.

6. Ukončenie tejto zmluvy sa nedotýka nároku každej zo zmluvných strán na náhradu škody a/alebo nároku na zmluvnú pokutu vzniknutú z porušenia tejto zmluvy druhou zo zmluvných strán, ako ani ďalších nárokov z charakteru ktorých vyplýva, že majú trvať aj po skončení doby trvania podľa zmluvy.

Článok IV.

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu v zmysle platných cenových predpisov na území Slovenskej republiky vo výške 500,- EUR/mesiac (slovom: päťsto eur mesačne) bez DPH (ďalej len „nájomné“). K nájomnému bude pripočítané DPH vo výške podľa platných právnych predpisov na území Slovenskej republiky, čo v súčasnosti predstavuje celkové mesačné nájomné vo výške 615,- EUR (slovom: šesťstopäťnásť eur).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za predmetu nájmu je splatné jednorazovo za celú dobu nájmu t.j. za dobu od 01.02.2025 – 31.07.2025, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, a to bezhotovostným prevodom v prospech bankového účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy. V prípade uplatnenia opcie na nájom sa uvedené dojednanie uplatní rovnako, resp. primerane.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s platbou nájomného, Prenajímateľovi vznikne právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Zároveň má prenajímateľ právo na úroky z omeškania v zmysle platných právnych predpisov a právo na odstúpenie od zmluvy.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Nájomca má právo užívať predmet nájmu, pričom je povinný užívať ho riadne, šetrne a v súlade s jeho určením, s touto zmluvou a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, normami, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi, na ktorých zachovávanie je povinný brať osobitný zreteľ. Nájomca je v tejto súvislosti zároveň povinný poučiť všetkých svojich zamestnancov a ostatné osoby, ktoré sa budú zdržiavať v predmete nájmu o vyššie uvedených predpisoch a zabezpečiť ich dodržiavanie týmito osobami.
3. Nájomca zodpovedá, aby na predmete nájmu nevznikla neriadená skládka odpadu, a ak napriek tomu vznikne, je povinný ju bezodkladne odstrániť na vlastné náklady.
4. Vykonávať akékoľvek stavebné prípadne iné úpravy a zmeny predmetu nájmu zo strany nájomcu je možné len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak. Ak nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu, nárok na odstúpenie od zmluvy tým nie je dotknutý.
5. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

6. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať tak, aby svojím konaním nerušil práva prenajímateľa ako vlastníka predmetu nájmu, neznečisťoval neprimerane predmet nájmu, nepoškodzoval predmet nájmu a dbal o jeho udržiavanie.
7. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu spôsobenú prenajímateľovi na predmete nájmu, ak ku škode došlo v súvislosti s konaním nájomcu, jeho zamestnancami a/alebo inými osobami vykonávajúcimi činnosť pre nájomcu. Nájomca je zodpovedný i za škody spôsobené tretími osobami, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu v súlade s pokynmi nájomcu alebo s jeho vedomím. Všetky škody, za ktoré zodpovedá nájomca, odstráni na vlastné náklady a nebezpečenstvo nájomca. Ak tak nájomca neurobí, je oprávnený tak urobiť prenajímateľ na náklady nájomcu.
8. Nájomca je v prípade svojej potreby povinný sám a na svoje náklady uzatvoriť poistenie zodpovednosti za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou v predmete nájmu, resp. poistenie majetku nájomcu nachádzajúceho sa v predmete nájmu, pokiaľ uvedené už nekryje platné poistenie nájomcu.
9. Nájomca berie na vedomie, že poistné zmluvy na majetok uzatvorené prenajímateľom sa nebudú vzťahovať na majetok nájomcu.
10. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu na zásobách, zariadení a veciach vnesených do predmetu nájmu, ktoré vzniknú nájomcovi pri jeho činnosti, iba ak by vznikli zavineným konaním prenajímateľa.
11. Prenajímateľ má neobmedzené právo vstupu do predmetu nájmu aj bez prítomnosti nájomcu.
12. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť a pomoc pri plnení záväzkov z tejto zmluvy vyplývajúcich s cieľom naplnenia účelu tejto zmluvy.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je uzavretá a nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv. Zmluvné strany bez výhrad potvrdzujú podpisom zmluvy, že nájomca vstúpil do užívania predmetu nájmu k prvému dňu doby nájmu podľa čl. III ods. 1 tejto zmluvy.
2. Zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch, z ktorých všetky zmluvné strany obdržia po jednom vyhotovení.
3. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy je možné uskutočniť len písomne, vo forme dodatkov k tejto zmluve.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa spravujú právnymi predpismi Slovenskej republiky.
5. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená a sú plne spôsobilí k právnym úkonom.

6. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, slobodne, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju zmluvné strany vlastnoručne podpisujú.

Prílohy – oddeliteľné:

Príloha č. 1 – Situačný náčrt predmetu nájmu

Príloha č. 2 – Protokol o odovzdaní predmetu nájmu

V Trnave, dňa:

V Trnave, dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing. Zuzana Legényová, konateľ
prenajímateľ v I. rade

JUDr. Peter Bročka, LL.M., primátor

V Trnave, dňa:

Peter Markovič, konateľ
prenajímateľ v II. rade