

Nájomná zmluva

č. 135/2025

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

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:	Mesto Žilina
sídlo MsÚ:	Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina
zastúpený:	Mgr. Peter Fiabáne, primátor
IČO:	00 321 796
DIČ:	2021339474
bankové spojenie:	Prima banka Slovensko
číslo účtu:	IBAN SK37 5600 0000 0003 3035 3001
BIC – SWIFT kód:	KOMASK2X
kontaktná osoba:	Mgr. Monika Knížová, monika.knizova@zilina.sk t.č.:041/7063208

(ďalej tiež len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:	REZIDENCIA HLINSKÁ, s.r.o.
sídlo:	Sad SNP 663/18, 010 01 Žilina
IČO:	53 138 074
Zapísaný v:	OR OS Žilina, Vložka číslo: 75066/L, Odd.: Sro
zastúpený:	Ing. Karol Špiriak, konateľ

(ďalej aj len ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spoločne tiež označení ako „zmluvné strany“)

Článok I Predmet zmluvy

- (1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemku parc. reg. KN-C č. 6540/9, ostatná plocha o výmere 28 624 m² v k. ú. Žilina, ktorý je zapísaný na Okresnom úrade, katastrálnom odbore pre okres Žilina, obec Žilina, kat. územie Žilina na LV. č. 1100 v podiele 1/1-na.
- (2) Geometrickým plánom č. 116/2024 zo dňa 23.08.2024, vyhotoveným spoločnosťou SLOVPRODUKT s.r.o., Republiky 7, 010 01 Žilina, IČO: 46 673 725, sa z parc. reg. KN-C č. 6540/9, ostatná plocha o výmere 28 624 m² v k. ú. Žilina, **odčlenila časť o výmere 1 m² ako novovytvorená parc. reg. KN-C č. 6540/18**, ostatná plocha a **časť o výmere 1 m² ako novovytvorená parc. reg. KN-C č. 6540/19**, ostatná plocha.

(ďalej novovytvorené parc. reg. KN-C č. 6540/18 a parc. reg. KN-C č. 6540/19 ako „predmet nájmu“).

- (3) Touto zmluvou prenajímateľ prenajíma nájomcovi v k. ú. Žilina **predmet nájmu** v zmysle GP č. 116/2024. Grafická situácia geometrického plánu tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Článok II Účel nájmu

- (1) Predmet nájmu prenajímateľ prenajíma nájomcovi za účelom vybudovania dočasnej staveniskovej NN prípojky.

- (2) Prenajímateľ prenajíma pozemkovú nehnuteľnosť nájomcovi v nadväznosti na čl. 12 ods. 4 písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina, ide o nájom majetku mesta, pričom úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne 20 000 €.

Článok III Doba nájmu

Nájom sa uzatvára **na dobu určitú, a to na 12 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.**

Článok IV Nájomné

- (1) Cena nájmu za užívanie predmetu nájmu bola stanovená Znaleckým posudkom č. 139/2024, vyhotoveným Ing. Adriánom Bukovcom, ev. č. znalca 914 484, vo výške **12,46 €/celý predmet nájmu/rok** (slovom dvanásť eur a štyridsaťšesť centov), ktorú sa zaväzuje nájomca uhradiť na účet prenajímateľa vedený v Prima banke Slovensko, pobočka Žilina, č. účtu v tvare IBAN: SK37 5600 0000 0003 3035 3001 BIC – SWIFT kód: KOMASK2X, VS : 1352025, najneskôr do **30.04.2025**.
- (2) S prvou platbou nájomného podľa predchádzajúceho bodu tohto článku sa nájomca zaväzuje uhradiť náklady za vypracovanie ZP č. 139/2024 vo výške **223 €** (slovom: dvestodvadsaťtri eur).
- (3) V prípade, že nájomca je v omeškaní so zmluvne dohodnutou platbou, prenajímateľ má právo zaslať mu výzvu na úhradu nedoplatku a zároveň od nájomcu požadovať úhradu zmluvnej pokuty za každú zaslanú výzvu vo výške 2 €. Zmluvná pokuta je splatná do 15-tich dní odo dňa doručenia výzvy na úhradu nedoplatku.
- (4) V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného má prenajímateľ nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Uvedené platí aj vo vzťahu k platbe v zmysle čl. IV bod (2) tejto zmluvy.
- (5) Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že dojednané nájomné môže prenajímateľ jednostranne každoročne k 1.marcu upraviť o mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok podľa „Potvrdenia o miere inflácie v SR“, ktoré vždy v januári zverejňuje Štatistický úrad SR. Túto úpravu nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomnou formou.

Článok V Práva a povinnosti

- (1) Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel riadnym spôsobom, udržiavať prenajatú nehnuteľnosť v dobrom technickom stave a pri výkone svojich práv nezasahovať do práv ostatných nájomcov, resp. vlastníkov.
- (2) Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k prenajatej nehnuteľnosti za účelom kontroly či nájomca užíva prenajatú nehnuteľnosť riadnym spôsobom v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve.
- (3) Zmeny na prenajatej nehnuteľnosti, ktoré nesúvisia s účelom nájmu podľa tejto zmluvy je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca nemá nárok na úhradu takto vynaložených nákladov, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- (4) Nájomca je povinný starať sa o to, aby na prenajatej nehnuteľnosti nevznikla škoda.
- (5) Nájomca nemôže prenechať tretej osobe prenajatú nehnuteľnosť bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- (6) Nájomca sa zaväzuje doručiť prenajímateľovi zameranie rozsahu predmetu nájmu v elektronickej forme vo formáte SHAPEFILE alebo alternatívne DWG, DXF, DGN v súradnicovom systéme S-JTSK (kód EPSG:5514), a to v lehote 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok VI Ukončenie nájmu

- (1) Nájom založený touto zmluvou sa môže skončiť uplynutím doby, písomnou dohodou zmluvných strán, odstúpením od tejto zmluvy alebo písomnou výpoveďou.
- (2) Prenajímateľ môže jednostranne písomne odstúpiť od zmluvy v prípade:

- a. ak nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu alebo strpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
 - b. ak nájomca nezaplatil nájomné alebo platbu v zmysle čl. IV bod (2) tejto zmluvy,
 - c. ak nájomca na predmete nájmu vykonáva bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi značná škoda,
 - d. ak nájomca dá predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa s výnimkou prípadu podľa čl. V bod (5) tejto zmluvy,
 - e. opakovaného porušenia zmluvných povinností zo strany nájomcu uvedených v čl. V tejto zmluvy,
 - f. ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu,
 - g. ak nájomca nesplní povinnosť v zmysle čl. V bod (6) tejto zmluvy.
- (3) Nájom založený touto zmluvou môže skončiť výpoveďou, ktorú môže podať ktorákoľvek zmluvná strana aj bez udania dôvodu, a to uplynutím 3-mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď druhej zmluvnej strane.
- (4) Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, ktorý zodpovedá predchádzajúcemu používaniu v súlade s účelom nájmu. Ak nedôjde k vyprataniu predmetu nájmu po ukončení nájmu v zmysle ustanovenia tohto bodu tohto článku tejto zmluvy, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1000 €, ktorá je splatná do 15-tich dní odo dňa porušenia povinnosti, ktoré zakladá nárok na zmluvnú pokutu. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody, a to aj vo výške presahujúcej zmluvnú pokutu.
- (5) Zmluvné strany sa dohodli, že ak nedôjde k vyprataniu predmetu nájmu po ukončení nájmu, prenajímateľ je oprávnený a nájomca to v plnom rozsahu berie na vedomie a súhlasí s tým, že prenajímateľ môže vypratať predmet nájmu aj sám na náklady nájomcu.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

- (1) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.
- (2) Pokiaľ sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným z dôvodu rozporu so všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi, zmluvné strany tejto zmluvy sa zaväzujú uzatvoriť dodatok k tejto zmluve tak, aby sa ustanovenie nahrádzajúce ustanovenie neplatné, čo najviac podobalo pôvodnému ustanoveniu tejto zmluvy, a aby bolo v súlade so všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi.
- (3) Táto zmluva nadobúda platnosť a je pre zmluvné strany záväzná odo dňa jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán; ak oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán nepodpíšu túto zmluvu v ten istý deň, tak rozhodujúci je deň neskoršieho podpisu.
- (4) Právne vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa spravujú ustanoveniami príslušných všeobecne záväzných platných právnych predpisov. Zmluvné strany berú na vedomie, že na vzťahy výslovne touto zmluvou neupravené sa budú aplikovať najmä príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník – v znení neskorších platných právnych predpisov a ďalšie všeobecne záväzné právne predpisy platné na území Slovenskej republiky.
- (5) Zmeny a dodatky k tejto zmluve je možné prijať len po vzájomnej dohode zmluvných strán, písomne, vo forme očíslovaných dodatkov, podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán, inak sú neplatné a pre zmluvné strany tejto zmluvy nezáväzné.
- (6) Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo, v ktorý márne uplynie najmenej desaťdňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené pri identifikačných údajoch zmluvných strán v úvode tejto zmluvy, ibaže by odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti preukázateľne oznámil novú adresu trvalého pobytu, sídla, prípadne inú adresu určenú na doručovanie písomností;

v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa preukázateľne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.

- (7) Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom odovzdávanej nehnuteľnosti, nakoľko ju užíva, tak mu je stav odovzdávanej nehnuteľnosti dobre známy.
- (8) Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, určite a vážne, obsahu zmluvy porozumeli, súhlasia s ňou, zmluvu neuzavreli v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisu.
- (9) Táto zmluva je vyhotovená v troch obsahovo zhodných vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých 2 vyhotovenia sú určené pre prenajímateľa, jedno vyhotovenie pre nájomcu.
- (10) Príloha č. 1: Grafická situácia geometrického plánu č. 116/2024

13 -03- 2025

V Žiline, dňa

za prenajímateľa:

Mesto Žilina
Mgr. Peter Fiabáne
primátor

11 -03- 2025

V Žiline, dňa

za nájomcu:

REZIDENCIA HLINSKÁ, s.r.o.
Ing. Karol Špiriak
konateľ

5890

8 -1.00- 5
✓
6540/19
1.00
7 -1.00- 6



✓
6540/9

4 -1.00- 1
✓
6540/18
1.00
3 -1.00- 2

6537