

N Á J O M N Á Z M L U V A č. NZ/OP/0660/2025

uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, v spojení s § 139 ods. 1 písm. a) zák. č. 50/1976 Zb. „stavebný zákon“ v znení neskorších predpisov ako „iné práva k pozemkom a stavbám“, v spojení s článkom IX. ods. 2 písm. d) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Nové Zámky, medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Mesto Nové Zámky**
Sídlo: Hlavné námestie č. 10, 940 02 Nové Zámky
Zastúpené: PhDr. Mgr. art. Otokar Klein, ArtD. primátor mesta
IČO: 00 309 150
DIČ: 2021060756
Bankové spojenie: VÚB Nové Zámky, BIC: SUBASKBX
IBAN: SK25 0200 0000 0001 7482 0172
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Chironex s.r.o.**
Sídlo: Hlavné námestie 5, 811 01 Bratislava – Staré Mesto
IČO: 50213539
Konajúci prostredníctvom: Tomáš Spuchliak, konateľ
Konanie menom spoločnosti: V mene spoločnosti konajú konatelia samostatne.
Zapísaný: OR MS Bratislava III, oddiel Sro, vl. č. 151278/B
(ďalej len „nájomca“)

Nájomca je zastúpený na základe plnej moci spoločnosťou:

Jeronimo Martins Slovensko, s.r.o.:
Sídlo: Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava – Nové mesto
IČO: 55647367
Konajúca prostredníctvom: **Ing. Zuzana Žáčková**
Dát. nar.: 03.05.1983
Miesto trvalého pobytu: 90067 Malý Chráb č. 53/12
(ďalej len „splnomocnenec“)

I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučný vlastník pozemkov parc. č. 6842/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 113493 m², parc. č. 6826 – zastavané plochy a nádvorie o výmere 11810 m², parc. č. 6842/46 zastavané plochy a nádvorie o výmere 6506 m², nachádzajúcich sa v katastrálnom území Nové Zámky na LV č. 1 v registri „C“ KN (ďalej len „dotknuté pozemky“).
2. **Predmetom nájmu** je časť dotknutých pozemkov v celkovej výmere 2343,66 m² v zmysle situačného nákresu, ktorý tvorí súčasť tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).
3. **Účelom tejto zmluvy** je zabezpečenie „iného práva k pozemkom a stavbám“ v zmysle § 139 ods. 1 písm. a) zák. č. 50/1976 Zb. „stavebný zákon“ v znení neskorších predpisov v súvislosti s umiestnením stavby „**Prestavba a rozšírenie existujúcich spevnených plôch a parkoviska obchodnej prevádzky**“ na ulici Nábrežná v Nových Zámkoch podľa projektovej dokumentácie na predmete nájmu. Parc. č. 6842/46 bude zasiahnutá len na úseku úpravy chodníka. Zámerom stavebníka bude asanácia súčasných plôch chodníkov, spevnených plôch a drevín a vybudovanie nových parkovacích plôch o kapacite 42 státí, ich odvodnenie do kanalizačnej siete rekonštrukcia povrchov a vybudovanie nových peších komunikácií ako aj prístreškov pre nákupné vozíky a stojany pre bicykle. Predmetom nájmu je 1403,33 m² pre cesty a parkovisko, 430,41 m² pre chodníky, a 509,92 m² je pre nespevnené plochy a zelene.
4. Prenajímateľ dáva súhlas na umiestnenie stavby v rozsahu jeho príslušných stavebných objektov, v rozsahu projektovej dokumentácie, ako aj súhlas k umiestneniu staveniska v zmysle predloženej technickej správy. Prenajímateľ súhlasí s podnájomom predmetu nájmu v prospech správcu verejnej siete za uvedeným účelom počas platnosti tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu za odplatu v zmysle čl. IV. tejto zmluvy nájomcovi za účelom a na čas dohodnutý v tejto zmluve.

II.

Povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný:
 - a) užívať predmet nájmu v súlade s účelom uvedeným v článku I. tejto zmluvy, v súlade s platnými hygienickými normami,
 - b) dodržiavať Všeobecne záväzné nariadenia mesta Nové Zámky o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými odpadmi,
 - c) predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom k jeho riadnemu užívaniu tak, aby nevznikla škoda na predmete nájmu, resp. iným osobám v dôsledku zanedbania si povinností nájomcom v zmysle platných právnych predpisov.
2. Nájomca bol oboznámený so stavom predmetu nájmu a preberá ho v stave, v akom sa nachádza pri podpise tejto zmluvy. Do 90 dní od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia stavby sa nájomca zaväzuje previesť vlastnícke právo k stavbe „Prestavba a rozšírenie existujúcich spevnených plôch a parkoviska obchodnej prevádzky“ darom prenajímateľovi.
3. V prípade porušenia zmluvných povinností uvedených v bodoch 1., alebo 2. tohto článku tejto zmluvy, sa nájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 10000,-€. Uplatnením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo na náhradu škody.

III.

Doba užívania

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, odo dňa podpisu tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami najneskôr do 30.06.2025.

IV.

Výška nájomného

1. Výška nájomného sa určila ako súčin výmery predmetu nájmu a cenovej sadzby vo výške 15,71 eur/m²/rok, *na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom mesta na predaj/nájom obdobnej veci – Znalecký posudok č. 49/2025 na pasportizáciu kat. úz. Nové Zámky na určenie ceny pozemkov. V zmysle vyššie uvedeného znaleckého posudku je všeobecná hodnota pozemkov v oblasti E1 - Bytové domy s občianskou vybavenosťou (ZŠ, MŠ, obchody..) v okolí ulíc Nábrežná a G. Bethlena stanovená vo výške 143,07 eur/m² v 1. cenovom pásme.*
2. Ročné nájomné predstavuje sumu vo výške 36818,90 eur (slovom tridsaťšesťtisíc osemstoosemnať eur a deväťdesiat eurocentov). Mesačné nájomné predstavuje 3 068,24 eur (slovom tritisíc šesťdesiatosem eur a dvadsaťštyri eurocentov), ktoré je nájomca povinný uhradiť najneskôr do 3 dní od podpisu tejto zmluvy, na hore uvedený účet prenajímateľa, inak každý 25. deň aktuálneho kalendárneho mesiaca.
3. Prípadné úroky z omeškania sa vypočítajú v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to od 1. januára nasledujúceho roka. Písomné oznámenie o zvýšení nájomného zašle prenajímateľ nájomcovi do 31.3. nasledujúceho roka. Nájomca uhradí rozdiel medzi uhradeným nájomným za daný rok a novou zvýšenou výškou nájomného v lehote uvedenej v písomnom oznámení prenajímateľa.
5. Na základe ust. § 9aa ods. 3 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí je obec povinná prenechať majetok obce do nájmu najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci; to neplatí pri nájme majetku obce podľa odseku 2 písm. d) a e), kedy obec môže prenechať svoj majetok do nájmu aj za nižšie nájomné než je hodnota nájomného zistená na základe porovnania alebo všeobecná hodnota nájomného.
6. Právomoc primátora je daná na základe článku VI. ods. 7 písm. c) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Nové Zámky, v zmysle ktorého mesto v rámci rozhodovacej právomoci primátora je povinné prenechať majetok mesta do nájmu najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci; to neplatí pri nájme majetku mesta podľa ust. § 9aa odseku 2 písm. d) a e) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, kedy obec môže prenechať svoj majetok do nájmu aj za nižšie nájomné než je hodnota nájomného zistená na základe porovnania alebo všeobecná hodnota nájomného, teda pri nájme majetku mesta, ak úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne 20 000,- eur.

V.

Zánik zmluvy

1. Zmluva zaniká v zmysle ustanovenia § 677 zákona č. 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán alebo dohodou zmluvných strán. Výpovedná lehota je v tomto prípade tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď druhej zmluvnej strane doručená.
2. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy:
 - a. ak nájomca neuhradí dohodnuté splatné nájomné ani do 30 dní po jeho splatnosti,
 - b. ak nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenájomcovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
 - c. v prípade ak nájomca uzatvorí podnájomnú zmluvu s treťou osobou bez súhlasu prenájomcu,
 - d. v prípade zmarenia účelu zmluvy (§ 575 a nasl. Občianskeho zákonníka).
3. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy v prípade zmarenia účelu zmluvy.
4. Odstúpením od zmluvy sa zmluva ruší a účinky odstúpenia nastávajú až momentom odstúpenia (ex nunc). Plnenie, poskytnuté pred zrušením zmluvy, nie je plnením z neplatnej zmluvy, preto na usporiadanie vzájomných nárokov nemožno použiť právnu úpravu bezdôvodného obohatenia.
5. Výpoveď zmluvy ako aj odstúpenie od zmluvy musia byť uskutočnené písomnou formou a považujú sa za účinné dňom jej doručenia druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. V prípade, ak druhá strana nebude zastihnutá na tejto adrese, alebo zásielku na danej adrese odmietne prevziať alebo inak zmari jej doručenie, za deň doručenia sa považuje deň, keď bol pokus o doručenie vykonaný.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Účastníci tejto zmluvy vyhlasujú, že sú plne spôsobilí k uzavretiu tejto nájomnej zmluvy. Súčasne prehlasujú, že táto zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, že nebola uzatvorená v tiesni a ani za inak nápadne nevýhodných podmienok, že si zmluvu pred jej podpísaním riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak svojho súhlasu túto zmluvu vlastnoručne podpísali.
2. Táto zmluva je platná dňom podpisu obidvoch zmluvných strán. Zmluvné strany berú na vedomie, že podľa ustanovenia § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov ide v prípade tejto zmluvy o povinne zverejňovanú zmluvu. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia. Táto zmluva bola vyhotovená v šiestich vyhotoveniach. Dve vyhotovenia sú pre prenájomcu a štyri pre nájomcu.
3. V záležitostiach touto zmluvou výslovne neupravených platia ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov a všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.

V Nových Zámkoch dňa

V Nových Zámkoch dňa

Ing. Zuzana Žáčková

PhDr. Mgr. art. Otokar Klein, ArtD.