

Zmluva o nájme pozemku

uzavretá dolu uvedeného dňa, mesiaca a roku
podľa Občianskeho zákonníka a súvisiacich predpisov



Zmluvné strany

prenajímateľ :

MESTO RAJEC

so sídlom Námestie SNP 2/2, 015 01 Rajec

IČO 00 321 575

v mene Mesta Rajec koná Ing. Milan Lipka, primátor mesta, zvolený do funkcie
dňa 10.11.2018, podľa osvedčenia o zvolení za primátora mesta zo dňa 10.11.2018

Bankové spojenie : VÚB, a.s., pobočka Žilina

Číslo účtu v tvare IBAN : SK46 0200 0000 0000 2362 1432

(ďalej len Prenajímateľ)

nájomca :

Zmrzlina Dubrovník s. r. o.

so sídlom Fullova 936/5, 015 01 Rajec

IČO 52 497 500

zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Žilina, Oddiel : Sro, vložka č. 72653/L

v mene spoločnosti koná samostatne Vedut Saliji, konateľ spoločnosti

(ďalej len Nájomca)

súhlasne vyhlásili, že sú k uzatváraniu právnych úkonov oprávnení a k právnym úkonom spôsobilí,
uzatvárajú túto zmluvu za nasledovného obsahu a podmienok

Článok I.

Úvodné ustanovenie

1.1. Prenajímateľ je v celosti výlučným vlastníkom pozemku, parcely registra C evidovanej na katastrálnej mape, parcelné číslo 84/5 o výmere 2675 m², druh pozemku : zastavaná plocha a nádvorie, v katastrálnom území Rajec, zapísaného v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade v Žiline, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva číslo 1500 vedenom pre okres Žilina, obec Rajec a katastrálne územie Rajec, na ktorom je v čase uzavretia tejto zmluvy Prenajímateľ evidovaný ako vlastník v zápise pod B1 v 1/1.

1.1.1. Z pozemku CKN parc. č. 84/5 je predmetom tejto zmluvy len časť pozemku o výmere 21,40 m² z celkovej výmery, na ktorej je postavený prenosný stánok, v ktorom nájomca prevádzkuje činnosť „výroba a predaj zmrzliny“.

1.2. Prenajímateľ uzatvára s nájomcom túto zmluvu podľa ustanovenia § 9a ods. 9/ písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktoré sú dané tým že, pozemok, ktorý je predmetom tejto zmluvy, užíva titulom nájmu na účel podnikania Vedut Saliji ako živnostník (výroba a predaj zmrzliny) na základe Zmluvy o nájme zo dňa 27.03.2013. Vedut Saliji počas trvania nájmu zmenil právnu formu podnikania, v dôsledku čoho so súhlasom prenajímateľa prenechal predmet nájmu do podnájmu spoločnosti Zmrzlina Dubrovník s.r.o., ktorá aktuálne prevádzkuje výrobu a predaj zmrzliny v stánku na ulici Štúrova v Rajci, postavenom na pozemku, ktorý je predmetom tejto zmluvy, pričom Vedut Saliji je spoločníkom a konateľom tejto spoločnosti. Zmluva o nájme pozemku zo dňa 27.03.2013 bude zrušená dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom dohodnutým dňom. Jedná sa o nepretržité pokračovanie v prevádzke činnosti: výroba a predaj zmrzliny, iným právnym subjektom.

1.3. Prenechanie predmetu nájmu do užívania nájomcovi schválilo Mestské zastupiteľstvo Mesta Rajec dňa 03. októbra 2019, Uznesením číslo 80/2019, v spojení s Uznesením Mestského zastupiteľstva Mesta Rajec č. 63/2019 zo dňa 14.08.2019. Uznesenia sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako prílohy č. 1/ a 2/.

*Článok II.
Predmet nájmu a účel nájmu.*

2.1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcovi za odplatu do užívania časť pozemku, parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape, parcelné číslo 84/5, druh pozemku : zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 21,40 m² z celkovej výmery je 2675 m², na ktorej je umiestnený stánok na Štúrovej ulici v Rajci, v ktorom nájomca prevádzkuje činnosť: výroba a predaj zmrzliny v súlade s platným živnostenským oprávnením.

2.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu na účel umiestnenia stánku, v ktorom bude prevádzkovať činnosť: výroba a predaj zmrzliny v súlade s platným živnostenským oprávnením.

2.3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu tak, aby jeho činnosť neodporovala dobrým mravom. Nájomca môže zmeniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a je dôvodom pre odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajímateľa.

2.4. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby nájomca pre účel výkonu svojej činnosti, napojil stánok na vodovodnú prípojku prenajímateľa. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi spotrebovanú vodu (vodné) podľa spotreby evidovanej na podružnom vodomere, ktorý je umiestnený v budove prenajímateľa a stočné, na základe faktúry, ktorú je prenajímateľ oprávnený vystaviť za obdobie od 1.10. predchádzajúceho kalendárneho roka do 30.09. nasledujúceho kalendárneho roka. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa vystavenia faktúry.

*Článok III.
Doba nájmu*

3.1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, od 01. februára 2020.

3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že platnosť tejto zmluvy a nájomný vzťah je možné ukončiť :

a) písomnou dohodou zmluvných strán o skončení zmluvného vzťahu dohodnutým dňom

b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany bez udania dôvodu v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

c) odstúpením prenajímateľa od tejto zmluvy v prípade :

- ak nájomca bude napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa užívať predmet nájmu v rozpore s platnými predpismi alebo touto zmluvou

- ak nájomca prenechá predmet nájmu do užívania inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa

- ak nájomca podstatným spôsobom zmení druh prenajatého pozemku bez súhlasu prenajímateľa

- ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného viac ako 30 dní po lehote splatnosti

- ak prenajímateľ prostredníctvom Mestského zastupiteľstva prijme rozhodnutie, predmetom ktorého bude schválenie prevodu vlastníctva pozemku, ktorý je predmetom nájmu, do vlastníctva tretej osoby

- nájomca bude predmet nájmu užívať na iný ako dohodnutý účel;

- nájomca poruší niektorú z povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy a ani v primeranej lehote písomne určenej prenajímateľom porušenie povinnosti neodstráni

- ak bude prenajímateľ potrebovať predmet nájmu alebo jeho časť pre účely slúžiace verejnému záujmu,

d) odstúpením nájomcu od nájomnej zmluvy v prípade, ak :

- prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania

- predmet nájmu sa bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie

- nájomca stratí spôsobilosť predmet nájmu užívať

- nájomca ukončí podnikateľskú činnosť (zánik živnostenského oprávnenia)

Doručením odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane zmluva zaniká.

*Článok IV.
Nájomné a platobné podmienky*

4.1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu za užívanie Predmetu nájmu vo výške 36,35€/m²/rok, čo vo finančnom vyčíslení predstavuje nájomné vo výške € 777,89 ročne (slovom : sedemstosedemdesiat sedem eur, osemdesiatdeväť centov ročne).

4.2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné na základe faktúry prenajímateľa vždy za obdobie od 01.01. do 31.12. príslušného kalendárneho roka s tým, že ročné nájomné je splatné 30. júna príslušného kalendárneho roka na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s. Žilina, číslo účtu v tvare IBAN: SK46 0200 0000 0000 2362 1432, alebo v peňažnej hotovosti do pokladne Prenajímateľa, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom.

4.2.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za obdobie od vzniku nájmu, t.j. od 01.02.2020 do 31.12.2020, je splatné 30. júna 2020, na základe faktúry prenajímateľa, podľa platobných podmienok uvedených v ods. 4.2. tohto článku zmluvy.

4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s platením splatného nájomného, je nájomca povinný platiť prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania s platením.

4.4. Počnúc kalendárnym rokom 2021, v každom roku trvania nájmu, vzniká Prenajímateľovi právo jednostranne zvýšiť nájomné za predmet nájmu tak, že Prenajímateľ môže nájomné zvýšiť najviac o mieru medziročnej inflácie v Slovenskej republike meranej indexom spotrebiteľských cien. Právo takto zvýšiť nájomné má Prenajímateľ každoročne, pričom základ, z ktorého sa zvýšenie vypočíta, je nájomné za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade zápornej medziročnej inflácie nájomné zostáva v danom roku bez zmeny, neznižuje sa.

4.4.1. Nájomca uznáva práva Prenajímateľa popísané v bode 4.4. tohto článku a zaväzuje sa počnúc rokom 2021 v každom roku takto ním zvýšené nájomné platiť.

4.4.2. Za hodnoverný údaj o miere inflácie podľa bodu 4.4. tohto článku sa pokladá hodnota uvedená v písomnom oznámení Štatistického úradu SR, zverejnenej na internetovej stránke štatistického úradu.

4.5. Poplatky za vývoz komunálneho odpadu je Nájomca povinný platiť Mestu Rajec na základe platobných výmerov, riadne a včas.

4.6. Všetky platby súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ktorých nevyhnutnosť sa vyskytne v priebehu trvania nájmu a nie sú uvedené v tejto zmluve a všetky poplatky za služby, ktoré si objedná v súvislosti s prevádzkou činnosti v predmete nájmu nájomca vo vlastnom mene a na vlastný účet, platí výlučne nájomca. To isté platí v prípade využívania telekomunikačných, internetových služieb a podobne.

4.7. Nájomca sa zaväzuje pravidelne platiť okrem dohodnutého nájomného riadne a včas všetky poplatky súvisiace s napojením stánku na vodovod prenajímateľa, najmä vodné a stočné, podľa dohodnutých podmienok uvedených v bode 2.4. tejto zmluvy.

4.8. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť vodné a stočné za obdobie od 01.02.2020 do 30.09.2020 na základe faktúry prenajímateľa v lehote splatnosti uvedenej vo vystavenej faktúre.

*Článok V.
Práva a povinnosti zmluvných strán*

5.1. Nájomca je povinný a zaväzuje sa :

- a) Platiť riadne a včas nájomné v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve;
- b) Užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel uvedený v tejto zmluve a plniť záväzky v tejto zmluve uvedené;
- c) V zimnom období zabezpečovať zimnú údržbu okolia predmetu nájmu, odpratávanie snehu
- d) V letnom období zabezpečovať letnú údržbu okolia predmetu nájmu
- e) Po ukončení nájmu odovzdať Prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom obvyklému užívaniu podľa dohodnutého účelu nájmu, bez nároku na náhradu nákladov vynaložených na zhodnotenie predmetu nájmu, pokiaľ sa s Prenajímateľom nedohodne inak;

- f) Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie platných bezpečnostných a protipožiarnych predpisov pri užívaní predmetu nájmu,
- g) Umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu užívania predmetu nájmu (časti pozemku) z hľadiska dodržiavania zmluvne dohodnutých podmienok;
- h) Nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu v dôsledku toho, že nájomca poruší alebo nebude plniť povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo platných právnych predpisov; nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi nahradiť škodu uvedením do pôvodného stavu alebo peňažným plnením podľa vyčíslenia škody prenajímateľom;
- i) Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa stavať na pozemku stavbu s pevným základom spojeným so zemou, pokiaľ sa s Prenajímateľom písomne nedohodne inak
- j) Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu zabezpečiť dodržiavanie zákona o životnom prostredí;
- k) Platiť obvyklé náklady pri bežnom užívaní prenajatého pozemku spojené s jeho udržiavaním v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu nájmu.
- l) Nájomca môže vykonať zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku len s písomným súhlasom vlastníka pozemku a v súlade s osobitnými predpismi, ktoré upravujú zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku.
- m) Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek zmenu svojej právnej subjektivity z hľadiska jeho podnikateľskej činnosti a akúkoľvek zmenu jeho identifikačných údajov uvedených tejto zmluve, alebo súvisiacich s právnym vzťahom vzniknutým na základe tejto zmluvy;
- n) Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi začatie konkurzného konania, alebo vstup do likvidácie.
- o) Nájomca je povinný strpieť výkon kontroly Prenajímateľa, ktorý je oprávnený vykonávať kontrolu, či Nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom a na dohodnutý účel;

5.2. Prenajímateľ má právo a zaväzuje sa :

- a) Odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom k užívaniu podľa dohodnutého účelu nájmu;
- b) Vykonávať kontrolu užívania predmetu nájmu;
- c) Požadovať od nájomcu vysvetlenia týkajúce sa užívania predmetu nájmu;
- d) Poskytnúť nájomcovi na jeho požiadanie potrebnú konzultačnú a poradenskú súčinnosť pri plnení jeho povinností a uplatňovaní práv, vyplývajúcich z tejto zmluvy, prípadne ktorých vykonanie sa stane nevyhnutným počas platnosti tejto zmluvy;
- e) Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich predmet nájmu;

Článok VI.

Osobitné dojednanie

6.1. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak nájomca dá vec do podnájmu v rozpore so zmluvou, prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy.

6.2. Nájomca je povinný na vlastné náklady do 3 dní po skončení nájmu :

- a) vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu;
- b) odstrániť z Predmetu nájmu všetky Úpravy vykonané Nájomcom bez súhlasu Prenajímateľa, pokiaľ sa písomne nedohodnú inak;
- c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo v súvislosti s výkonom jeho činnosti

6.3. V prípade, ak Nájomca poruší povinnosti vyplývajúce mu z ods. 6.2. tohto článku zmluvy, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 3 000 € a Prenajímateľ má právo (nie povinnosť) vypratať Predmet nájmu, odstrániť úpravy a uviesť Predmet nájmu do takého stavu, v akom sa nachádzal ku dňu odovzdania Nájomcovi, a to všetko na náklady Nájomcu. Nájomca sa

zaväzuje tieto náklady Prenajímateľovi zaplatiť na základe predloženého vyúčtovania, v lehote do 30 dní od obdržania vyúčtovania.

6.4. V prípade omeškania nájomcu s vypratáním a odovzdaním predmetu nájmu prenajímateľovi viac ako 3 dni, nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi súhlas k vyprataniu stánku (nebytového priestoru), ktorý je na prenajatom pozemku umiestnený s tým, že prenajímateľ je oprávnený akýmkoľvek spôsobom vstúpiť do predmetných priestorov a vecí, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu uskladniť, pričom prenajímateľ je povinný nájomcu upovedomiť o mieste uskladnenia jeho vecí.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

7.1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, spravujú sa právne vzťahy medzi zmluvnými stranami podľa platných ustanovení Občianskeho zákonníka a súvisiacich predpisov.

7.2. Zmluva je vypracovaná v troch rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a Nájomca jeden rovnopis.

7.3. Meniť a dopĺňať túto zmluvu možno len formou písomných dodatkov, pre platnosť ktorých sa vyžaduje vlastnoručný podpis obidvoch účastníkov zmluvy.

7.4. Zmluva nadobúda platnosť dňom, kedy bude podpísaná všetkými zmluvnými stranami.

7.5. Zmluvné strany berú na vedomie, že s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 1/ Občianskeho zákonníka, v spojení s ustanovením § 5a ods. 1/ zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám, je táto zmluva účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

7.6. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, bez tiesne a nátlaku, na dôkaz čoho túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

Rajec, dňa 23. januára 2020

Prenajímateľ :

Mesto Rajec

Rajec, dňa 23. januára 2020

Nájomca :

Zmrzlina Dubrovnik s. r. o.

.....
Ing. Milan Lipka
primátor mesta

.....
Vedut Saliji
konateľ spoločnosti