

Zmluva o nájme nehnuteľnosti

podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka uzavretá medzi stranami:

Prenajímateľ :

Mesto Tlmače, so sídlom Námestie odborárov č.10, 935 21 Tlmače, IČO : 00 307 581

zastúpený Miroslavom Kupčim, primátorom mesta

bankové spojenie : VÚB, a.s., Slovensko

(v ďalšom texte zmluvy ako prenájomca)

a

Nájomca :

99 plus tri s.r.o.

so sídlom Nová č.312/13, 935 34 Veľký Ďur

IČO : 54 369 517

spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka č.56469/N

zastúpený Ladislavom Szücsom, konateľom spoločnosti

(v ďalšom texte zmluvy ako nájomca)

článok I.

Predmet zmluvy

1/. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v kat. území Tlmače, obec Tlmače, okres Levice, zapísanej na LV č.1 Okresného úradu Levice, katastrálny odbor, parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape :

parcely č. 5976/302 o výmere 60 m², druh : zastavaná plocha a nádvorie.

2/. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi za určenú odplatu do dočasného užívania po dobu trvania nájomnej zmluvy nehnuteľnosť bližšie špecifikovanú v bode 1/ tohto článku.

3/. Nájomca je oprávnený užívať prenajímanú nehnuteľnosť na účely prevádzkovania podnikateľskej činnosti a to na predajňu mäsa a mäsových výrobkov, t.j. nájomca na pozemok umiestni typový predajný stánok s predajňou mäsa a mäsových výrobkov. Dohodnutý účel nájmu nájomca nemôže zmeniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

článok II.

Doba nájmu

1/. Nájomný pomer vzniká dňom 1.2.2023 a uzatvára sa na dobu určitú, 10 rokov od podpisu nájomnej zmluvy, t.j. **do 31.1.2033.**

článok III.

Výška a splatnosť nájomného, spôsob platby

1/. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za nájom nehnuteľnosti vymedzenej v článku I. bod 1/ tejto zmluvy nájomné **vo výške 120,- eur mesačne** na účet prenajímateľa v peňažnom ústave, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to najneskôr vždy do 25-dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca. Ako variabilný symbol pri platbe Nájomca uvedie: číslo zmluvy VS: 142023.

2/. Základné nájomné podľa bodu 1/ tohto článku na bežný rok sa zvyšuje o infláciu za minulý rok podľa hodnoty Harmonizovaného Indexu Spotrebiteľských Cien platného pre územie Eurozóny (HICP – all items – annual average inflation rate), ktorý zverejňuje Eurostat, alebo podľa hodnoty iného údaj o rovnakej informácii zverejneného príslušným úradom Európskych spoločností (ďalej len „Index“). Základné nájomné sa v žiadnom prípade v nadväznosti na zmeny Indexu neznižuje pod čiastku základného nájomného plateného v minulom kalendárnom roku. Základné nájomné sa zvyšuje o Index od prvého dňa obdobia nasledujúceho po období, za ktoré bol vyhlásený Index. Rozdiel medzi zvýšeným a základným nájomným fakturovaným vo výške bez zvýšenia o Index do oznámenia zvýšenia základného nájomného o Index nájomcovi, uhradí nájomca na základe faktúry do 14 dní odo dňa jej vystavenia. Po oznámení zvýšenia základného nájomného o index je nájomca povinný platiť základné nájomné v zvýšenej výške.

3/. Ak sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu popri plnení úroky z omeškania v zmysle ust. § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka.

4/. Nezaplatenie nájomného v dohodnutej lehote a prípadné nedoplatky podľa tejto zmluvy sa klasifikujú ako hrubé porušenie povinností nájomcu.

5/. Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ nehnuteľností záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi v zmysle ust. § 672 Občianskeho zákonníka.

článok IV.

Technický stav nehnuteľnosti

1/. Nájomca sa so stavom prenajímanej nehnuteľnosti riadne oboznámil a dňom podpisu zmluvy ju preberá v stave spôsobilom na riadne užívanie do nájmu.

2/. Nájomca prehlasuje, že technický stav nehnuteľnosti – pozemku podrobne pozná a nežiada jeho fyzické odovzdanie zo strany prenajímateľa, nakoľko predmetný pozemok užíval spoločník obchodnej spoločnosti ako fyzická osoba-podnikateľ na základe Nájomnej zmluvy č. 9/2018-POZ.

3/. Prenajímateľ oboznámil nájomcu s tým, že prenajímaná nehnuteľnosť netrpí žiadnymi faktickými vadami.

článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1/. Nájomca je oprávnený užívať nehnuteľnosť na dojednané účely. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním nehnuteľnosti.

2/. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody, vodných zdrojov. Pri porušení tohto záväzku je nájomca povinný znášať vzniknuté škody. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky hygienické predpisy, všeobecne záväzné nariadenia obce, všeobecne záväzné predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, predpisy protipožiarnej a ekologickej ochrany.

3/. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k nehnuteľnosti za účelom kontroly, či nájomca túto riadnym spôsobom užíva. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi výkon jeho práva kontroly.

4/. Nájomca nie je oprávnený dať prenajatú nehnuteľnosť do podnájmu tretím osobám. Ak nájomca dá nehnuteľnosť do podnájmu v rozpore so zmluvou, prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy.

5/. Nájomca môže uskutočniť na predmete nájmu stavebné úpravy, ktoré však musí prenajímateľ vopred písomne odsúhlasiť. Ak nájomca prevedie zmeny bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť nehnuteľnosť na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonávaných zmien hrozí na nehnuteľnosti prenajímateľovi značná škoda, je tento oprávnený odstúpiť od zmluvy.

6/. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nehnuteľnosti nevznikla škoda.

7/. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať nehnuteľnosť prenajímateľovi v stave, v akom ju prevzal. O odovzdaní nehnuteľnosti sa spíše zápis, ktorý bude podpísaný oboma zmluvnými stranami.

8/. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu prenajatej veci v dôsledku jej zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k prenajatej veci prístup, za náhodu však nezodpovedá. Domáhať sa náhrady možno len do šiestich mesiacov od vrátenia prenajatej veci; inak nárok zanikne.

9/. Ak tretia osoba uplatňuje k veci práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu, je prenajímateľ povinný urobiť potrebné právne opatrenia na jeho ochranu. Ak tak prenajímateľ

v primeranej lehote neurobí alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné, môže nájomca odstúpiť od zmluvy.

článok VI. **Skončenie nájmu**

1/. Nájom nehnuteľnosti zanikne :

- písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom ku dňu uvedenému v tejto dohode;
- odstúpením nájomcu od zmluvy, ak bola prenájatá vec odovzdaná v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilou na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitel'nou alebo ak sa mu odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy.
- odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenájatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda;
- odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ak nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného a ak je táto doba kratšia ako tri mesiace, do troch mesiacov, alebo ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba prenájatú vec vypratať;
- odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ak nájomca zmení účel užívania nehnuteľnosti v rozpore s článkom I. bod 3/ tejto zmluvy a z dôvodov uvedených v článku V. bod 4/ a bod 5/ tejto zmluvy;
- odstúpením nájomcu od zmluvy z dôvodu uvedeného v článku V. bod 9/ tejto zmluvy;
- zničením prenajatej veci.

2/. Odstúpenie od zmluvy sa stáva účinným doručením písomného prejavu o odstúpení druhej strane do vlastných rúk na adresu, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Ak nie je možné doručiť písomný prejav o odstúpení zmluvnej strane na adresu, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, príp. na adresu, ktorej zmena bola odstupujúcej strane písomne oznámená, písomnosť sa považuje za doručení v deň, ktorý nasleduje po dni vrátenia nedoručenej zásielky strane odstupujúcej od zmluvy a to aj vtedy, ak sa druhá strana o tom nedozvie. V uvedený deň nastávajú účinky odstúpenia od zmluvy.

článok VII. **Schválenie predmetu nájmu**

1/. Uznesením Mestského zastupiteľstva Mesta Tlmače č. 16/270922 zo dňa 27.9.2022 bol podľa § 9a ods.9 pís. c/ zákona č.138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov schválený zámer nájmu predmetnej nehnuteľnosti v prospech nájomcu za nájomné vo výške 120,- eur mesačne, a to postupom bez použitia ustanovenia § 9a ods.1 až 7 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

2/. Uznesením Mestského zastupiteľstva Mesta Tlmače č.25/151222 zo dňa 15.12.2022 bol podľa § 9a ods.9 pís. c/ zákona č.138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov schválený nájom predmetnej nehnuteľnosti v prospech nájomcu za nájomné vo výške 120,- eur mesačne, a to postupom bez použitia ustanovenia § 9a ods.1 až 7 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

3/. Dôvodom bez aplikácie postupu podľa právnej úpravy uvedenej v odseku 1 a 2, hodným osobitného zreteľa je skutočnosť, že zmena osoby nájomcu je potrebná pre zachovanie predajne mäsa a mäsových výrobkov pre obyvateľov mesta Tlmače. Pán Szücs je konateľom v spoločnosti 99 plus s.r.o. (IČO: 50178644), ktorá je aktuálnym nájomcom vyššie uvedenej parcely a má na nej umiestnený predajný stánok už viac ako 10 rokov ku spokojnosti obyvateľov mesta.

článok VIII. **Záverečné ustanovenia**

1/. Táto zmluva bola na objednávku prenajímateľa v štyroch rovnopisoch vyhotovená advokátkou JUDr. Danicou Sitárovou, so sídlom Námestie hrdinov č.13, 934 01 Levice, zapísanou v Slovenskej advokátskej komore Bratislava pod č. 5941. Každé vyhotovenie je originálom zmluvy, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po dvoch vyhotoveniach. Pre účely archivácie advokátskej kancelárie prenajímateľ vyhotoví fotokópiu zmluvy.

2/. Zmluvné strany sú povinné v lehote do 7 kalendárnych dní oznámiť druhej strane prípadné zmeny svojich identifikačných údajov, v opačnom prípade sa má zato, že platia identifikačné údaje obsiahnuté v záhlaví tejto zmluvy.

3/. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, na právne vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené, platia ustanovenia Občianskeho zákonníka.

4/. V prípade, ak sa akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným (napr. z dôvodu zmeny právnych predpisov), nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť ostatných ustanovení zmluvy a zmluvné strany sa zaväzujú vyvinúť maximálne úsilie vedúce k tomu, aby neplatné ustanovenie nahradili novým, platným ustanovením.

5/. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy sú možné len na základe dohody zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu.

6/. Výpis z uznesenia Mestského zastupiteľstva Mesta Tlmače č. 16/270922 zo dňa 27.9.2022 a č. 25/151222 zo dňa 15.12.2022 tvorí prílohu tejto zmluvy.

7/. Táto zmluva sa v zmysle ust. § 5a zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov zverejní na webovom sídle prenajímateľa a v Centrálnom registri zmlúv. Prenajímateľ sa zaväzuje zverejniť túto zmluvu na svojom webovom sídle v deň nasledujúci po dni podpisu tejto zmluvy zmluvnými stranami. Nájomca podpisom tejto zmluvy podľa zákona č.18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov súhlasí so zverejnením svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v záhlaví zmluvy.

8/. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť

v zmysle ust. § 47a Občianskeho zákonníka v deň nasledujúci po dni zverejnenia zmluvy na webovom sídle prenajímateľa.

9/. Zmluvné strany prehlasujú, že obsah zmluvy je totožný s ich slobodnou a vážnou vôľou, zmluvu uzatvárajú bez akejkoľvek tiesne, obmedzenia a nápadne nevýhodných podmienok, sú plne spôsobilé na právne úkony a na znak súhlasu zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Tlmačoch dňa

V Tlmačoch dňa

.....

Prenajímateľ

Mesto Tlmače

zast. Miroslav Kupči

Primátor mesta

.....

Nájomca

99 plus tri s.r.o.,

zast. Ladislav Szücs

Konateľ spoločnosti