

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená v zmysle ust. § -u 663 a násl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len „zmluva“) § 9aa ods. 1s použitím § 9a ods. 15, písm. b) Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Štiavnica (ďalej len „Zásady“)

Prenajímateľ: Mesto Banská Štiavnica
so sídlom: Radničné námestie č. 1, 969 24 Banská Štiavnica
zastúpené: Mgr. Nadeždou Babiakovou, primátorkou mesta
bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK53 0200 0000 0000 1452 5422
IČO: 00 320 501 DIČ: 2021107308

ďalej aj „prenajímateľ“ alebo „zmluvná strana“

a

Nájomca: Old Castle s.r.o.
Kammerhofská 180/5, 969 01 Banská Štiavnica
IČO: 52 284 506
IBAN: SK0611000000002942074416
Zast.: Ing. Matúš Kaník - konateľ

ďalej len „nájomca“ alebo „zmluvná strana“

**Čl. I.
PREDMET a ÚČEL NÁJMU.**

- 1.1 Predmetom nájmu je časť pozemku parc. č. C KN 2463, o celkovej výmere 4072 m², ovocný sad, z ktorého sa prenajme **časť o výmere 738 m²**. Ide o nájom pozemku na účely zriadenia staveniska podľa osobitného predpisu, pričom nájomca je vlastníkom susednej nehnuteľnosti. Jedná sa o časť pozemku, ktorá nájomcovi slúži pre umiestnenie dočasných kancelárií stavebného projektu a pre prístup k pozemku vo vlastníctve nájomcu.
- 1.2 Pozemok sa nachádza v katastrálnom území Banská Štiavnica, v zastavanom území obce a je vedený v KN Okresného úradu Banská Štiavnica, odbor katastrálny na LV č. 1 (pod B.1) v celosti, v prospech prenajímateľa.
- 1.3 Účelom nájmu je využívanie pozemku ako prístupu k nehnuteľnosti vo vlastníctve nájomcu a pre umiestnenie dočasných kancelárií stavebného projektu.

**Čl. II.
VÝŠKA NÁJOMNÉHO A LEHOTY PLATIEB.**

- 2.1 Výška úhrady za predmet nájmu, uvedeného v bode I. tejto zmluvy je dohodnutá zmluvnými stranami vo výške **3 000,- € ročne** (tritisíc EUR), čo je cena vyššia ako stanovujú Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Štiavnica.
- 2.2 Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená znaleckým posudkom č. 43/2023 zo dňa 25.11.2023, znalcom z odboru stavebníctvo Ing. Igorom Mičkom, vo výške 18,93 €/m².
(18,93 € x 738 m² = 13 970,34 x 10 % = 1397 €).
- 2.3 Nájomca za rok 2023 uhradí nájomné v alikvotnej časti za mesiace júl, august, september, október, november, december **vo výške spolu 1 500,- €**.
- 2.4 Platby nájomného budú realizované jednorazovo na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

Čl. III. PRÁVA A POVINNOSTI.

- 3.1 Nájomca je povinný využívať predmet nájmu výlučne pre určený účel.
- 3.2 Nájomca sa zaväzuje nevykonávať na prenajatom majetku žiadne svojvoľné úpravy bez vydania písomného súhlasu príslušného stavebného úradu a prenajímateľa.
- 3.3 Prípadné úpravy pozemku prevedie prenajímateľ v súlade s platnými povoleniami dotknutých stavebných, pamiatkových a iných príslušných orgánov.
- 3.4 Všetky prípadné škody spôsobené na prenajatom majetku nájomcom, resp. prípadne iné sankcie, ktoré by vznikli činnosťou nájomcu, znáša nájomca v celom rozsahu.
- 3.5 Prenajímateľ upozorňuje nájomcu na existenciu banských jarkov v bezprostrednom okolí.
- 3.6 Nájomca je povinný uhrádzať platby nájomného v stanovených lehotách a výškach.
- 3.7 Nájomca sa zaväzuje, že prenajaté nehnuteľnosti nedá do podnájmu, ani do výpožičky alebo iného vzťahu inej osobe ani v prípade, že by ho užívala na ten istý účel ako nájomca. V prípade porušenia tohto bodu má prenajímateľ právo od zmluvy odstúpiť.
- 3.8 Prenajímateľ má právo v prípade neplnenia povinností, vyplývajúcej z čl. II. tejto zmluvy účtovať majetkové sankcie vo výške 0,05% za každý kalendárny deň omeškania z celkovej dlžnej čiastky.

Čl. IV. DOBA PLATNOSTI A ZÁNIKU.

- 4.1 Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na dobu 3 roky odo dňa 01.05.2024 do 01.05.2027 s trojmesačnou výpovednou lehotou.
- 4.2 V prípade potrieb Mesta Banská Štiavnica pre využívanie pozemku vo verejnoprospešnom záujme je nájomca povinný pozemok vypratať.
- 4.3 V prípade, že nebudú dodržané podmienky zmluvy, alebo ak si to vyžiada verejný záujem, má prenajímateľ právo nájomnú zmluvu vypovedať s výpovednou lehotou 1 mesiac, ktorá sa počíta od prvého nasledujúceho dňa po doručení výpovede.

Čl. V INFLAČNÁ DOLOŽKA

- 5.1 Účastníci sa dohodli, že výška nájomného sa bude automaticky prispôsobovať vývoju inflácie, nie však skôr ako po uplynutí dvoch rokov nájmu, a to za nasledovných podmienok:
 - a) Výška inflácie sa zistí z údajov publikovaných ŠŠU
 - b) O takto zistené percento inflácie sa pri prvom výpočte nájmu podľa tohto bodu zvýši výška nájomného, uvedená v čl. II tejto zmluvy. Pri druhom a ďalšom výpočte nájmu podľa tohto bodu sa zvyšuje o mieru inflácie nájomné, platné bezprostredne predchádzajúcom období.
 - c) Takto vypočítaná výška nájomného sa použije na obdobie 12 kalendárnych mesiacov, počítaných od 1.1. príslušného roka.
 - d) Vypočítanú výšku ročného nájomného podľa tohto ustanovenia prenajímateľ zaokrúhli na celé eurá smerom dolu.
 - e) V prípade, že inflácia bude mínusová (tzv. deflácia), nájomné sa upravovať nebude.
- 5.2 Zmena výšky nájmu podľa tohto článku sa vykoná doručením oznámenia nájomcovi o výpočte novej výšky nájmu. prenajímateľ je povinný tak urobiť najneskôr do 30.04. príslušného roka. Rozdiel medzi dovtedy zaplateným nájomom a novou výškou nájmu na príslušný rok je nájomca povinný doplatiť prenajímateľovi do 31.05. príslušného roka prevodom na hore uvedený účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

VI.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA.

- 6.1 Zmeny a doplnky ku zmluve sú právne relevantné ak majú písomnú formu a sú podpísané obidvomi zmluvnými stranami.
- 6.2 Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia najmä Občianskym zákonníkom a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 6.3 Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých všetky majú platnosť originálu. Nájomca obdrží jedno vyhotovenie a tri vyhotovenia obdrží prenajímateľ.
- 6.4 Účastníci svojím podpisom prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne, vedomí si následkov z nej vyplývajúcich.
- 6.5 Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda v súlade s ustanoveniami § 47a a násl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov, dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

Banská Štiavnica, dňa 10.05.2024

Mgr. Nadežda Babiaková
primátorka mesta

Old Castle s.r.o.
Zast.: Ing. Matúš Kaník - konateľ

Za správnosť: Mgr. et Mgr. Martina Kováčiková.....

