

Nájomná zmluva
uzavretá podľa § 663 s nasl. Občiansky zákonník v znení
neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“)

medzi

Nájomca:

Obchodné meno: **KLM real estate a.s.**
So sídlom: Žižkova 15, 811 02 Bratislava - mestská časť Staré Mesto,
Slovenská republika
IČO: 46 813 624
DIČ: 2023606332
IČ DPH: SK2023606332
Zapísaný v: obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III,
oddiel Sa, vložka číslo 5605/B
Bankové spojenie : Tatrabanka a.s.
IBAN: SK09 1100 0000 0029 2888 1780
Za ktorého koná: Ing. Rastislav Čačko
podpredseda predstavenstva

(ďalej len „**Nájomca**“)

a

Prenajímateľ:

Názov: **Mesto Rimavská Sobota**
So sídlom: Svätoplukova 389/9, 979 01 Rimavská Sobota, Slovenská
republika
IČO: 00 319 031
IČ DPH: SK2021230398
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK94 5600 0000 0020 0477 8003
Štatutárny orgán: JUDr. Jozef Šimko
primátor mesta

(ďalej len „**Prenajímateľ**“ a spoločne s Nájomcom aj ako „**Zmluvné strany**“)

I.
Úvodné vyhlásenia

- 1.1 Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností vedených v KN Okresného úradu Rimavská Sobota, katastrálny odbor na LV č. 2959 pre okres, obec a katastrálne územie Rimavská Sobota identifikovaných ako:
 - 1.1.1 pozemok parcela registra „C“ parcelné číslo 2842/22 o výmere 245 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie ;

- 1.1.2 pozemok parcela registra „C“ parcelné číslo 2843/3 o výmere 172 m², druh pozemku ostatná plocha;
- 1.1.3 pozemok parcela registra „C“ parcelné číslo 2844/4 o výmere 650 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;
- 1.1.4 pozemok parcela registra „C“ parcelné číslo 2849/57 o výmere 7610 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;
- 1.1.5 pozemok parcela registra „C“ parcelné číslo 4071/3 o výmere 423 m², druh pozemku ostatná plocha;
- 1.1.6 pozemok parcela registra „C“ parcelné číslo 2900/5 o výmere 137 m², druh pozemku orná pôda;
- 1.1.7 pozemok parcela registra „C“ parcelné číslo 2900/4 o výmere 290 m², druh pozemku orná pôda;
- 1.1.8 pozemok parcela registra „E“ parcelné číslo 4133/3 o výmere 623 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;
- 1.1.9 pozemok parcela registra „C“ parcelné číslo 2900/3 o výmere 2687 m², druh pozemku orná pôda;

(ďalej len „**Pozemky**“)

- 1.2 Nájomca pri podpise tejto zmluvy vyhlasuje, že má vážny záujem na Pozemkoch vybudovať inžinierske siete, a to:

- 1.2.1 verejný vodovod na pozemkoch uvedených v bode 1.1.1 až 1.1.5

- 1.2.2 vodovodnú prípojku na pozemku uvedenom v bode 1.1.6.

- 1.2.3 splaškovú kanalizáciu na pozemkoch uvedených v bode 1.1.7 až 1.1.8

a to v súvislosti s realizáciou výstavby „RETAIL PARK RIMAVSKÁ SOBOTA“

(ďalej spolu len „**Inžinierske siete**“)

- 1.3 Za účelom vybudovania Inžinierskych sietí uzatvárajú Zmluvné strany túto Zmluvu.

II.

Predmet a účel Zmluvy

- 2.1 Zmluvné strany sa dohodli, že za účelom výstavby Inžinierskych sietí na Pozemkoch uzatvára Nájomca s Prenajímateľom nájomnú zmluvu podľa podmienok uvedených v tejto Zmluvy.
- 2.2 Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcovi do dočasného užívania časť Pozemkov podľa bodu 2.3 tejto Zmluvy za odplatu vo výške podľa článku IV. tejto Zmluvy, a to po dobu trvania nájmu podľa článku III. tejto Zmluvy na účel uvedený v bode 2.5 tejto Zmluvy.
- 2.3 Predmetom zmluvy je prenájom časti parcel uvedených v bode 1.1 Zmluvy za účelom uvedeným v bode 1.2 Zmluvy a to nasledovne o celkovej výmere 640,35 m² (ďalej aj ako „*Predmet nájmu*“)

- 2.4 Táto Zmluva sa uzatvára v súlade s § 9aa ods. 2 písm. c Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení a čl. 2 ods. 3 písm. a / Zásad hospodárenia s majetkom mesta Rimavská Sobota – úplné znenie na základe rozhodnutia primátora mesta Rimavská Sobota č. MAJ-ABa-5801/2024-43858/2024 z 23.10.2024.
- 2.5 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do užívania za účelom výstavby Inžinierskych sietí. Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy výslovne súhlasí s tým, že Nájomca je oprávnený:
- 2.5.1 vstupovať spoločne s tretími osobami zabezpečujúcimi projektové, architektonické alebo iné práce pre Nájomcu, ako aj spoločne s obchodnými partnermi a budúcimi obchodnými partnermi,
- 2.5.2 vykonávať geodetické, výškopisné a iné merania, vykonávať skúšobné a prieskumné vrty, sondy, geologické a iné práce,
- 2.5.3 požiadať o vydanie rozhodnutia o umiestnení stavieb Inžinierskych sietí na Pozemkoch, pričom Prenajímateľ udeľuje podpisom tejto zmluvy svoj výslovný súhlas s umiestnením takýchto stavieb na Pozemkoch,
- 2.5.4 požiadať o vydanie stavebného povolenia, vybudovať Inžinierske siete a požiadať o vydanie kolaudačného rozhodnutia Inžinierskych sietí na Pozemkoch, pričom Prenajímateľ berie na vedomie, že táto zmluva zakladá iné právo Nájomcu k Pozemkom podľa ustanovenia § 139 ods. 1 Stavebného zákona,
- 2.5.5 viesť aj bez osobitného splnomocnenia rokovania s dotknutými orgánmi verejnej správy a samosprávy, ktoré budú účastníkom územného alebo stavebného konania, a to za účelom zosúladenia projektu s požiadavkami dotknutých orgánov verejnej správy a samosprávy.

III.

Doba nájmu

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Nájom založený touto Zmluvou začína dňom **01.11.2024** a končí dňom **01.02.2025**.

IV.

Odplata

- 4.1 Nájomca je povinný platiť za užívanie Pozemkov odplatu výške 2,50 EUR/m²/rok bez DPH, celkovo vo výške 1 600,88 € ročne, t. j. 133,41 € mesačne (ďalej len „Nájomné“)
- 4.2 Nájomca je povinný platiť Nájomné mesačne pozadu, a to do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, ktorý bezprostredne nasleduje po kalendárnom mesiaci, za ktorý sa Nájomné platí, a to na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, s použitím variabilného symbolu 212 002 9254, špecifického symbolu 2622024.

- 4.3 Prevádzkové náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu hradí nájomca v plnom rozsahu priamo dodávateľom energií, poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na základe daňového priznania Mestu Rimavská Sobota.
- 4.4 Za deň uhradenia nájomného sa považuje deň jeho pripísania na účet Prenajímateľa.
- 4.5 Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného, Prenajímateľ má právo žiadať úroky omeškania z dlžného nájomného stanovené osobitným predpisom.
- 4.6 Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ môže jednostranne zvýšiť nájomné:
 - a) V prípade zmeny Zásad hospodárenia s majetkom Mesta Rimavská Sobota, ktoré stanovujú výšku nájomného, a to formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za Predmet nájmu. Zvýšené nájomné sa Nájomca zaväzuje uhradiť najneskôr do 30 dní od doručenia oznámenia.
 - b) V závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za Predmet nájmu. Nájomné platné k 31. 12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR, a to od 01. 01. nasledujúceho roka. Zvýšené nájomné bude Nájomcovi písomne oznámené späťne k 1.januáru daného roka, v ktorom bola výška miery inflácie oznámená Nájomcovi, najneskôr do šesťdesiatich dní odo dňa doručenia oznámenia o výške miery inflácie Prenajímateľovi od Štatistického úradu SR. Zvýšené nájomné sa Nájomca zaväzuje uhradiť najneskôr do 30 dní od doručenia oznámenia.

V.

Osobitné ustanovenia

- 5.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať Pozemky Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie podľa účelu nájmu v zmysle bodu 2.3 tejto Zmluvy.
- 5.2 Nájomca vyhlasuje, že pozná stav Predmetu nájmu a v tomto stave ho preberá.
- 5.3 Nájomca je povinný využívať Predmet nájmu výlučne za účelom uvedeným v čl. II bode 2.5 Zmluvy.
- 5.4 Prenajímateľ nepripúšťa možnosť prenechania Predmetu nájmu do podnájmu.
- 5.5 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potreby opráv, ktoré na Predmete nájmu vzniknú. Nájomca tiež povinný Predmet nájmu udržiavať.
- 5.6 Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť odstránenie prípadných havarijných stavov v čo najkratšom termíne, aby sa zabránilo prípadnému vzniku škôd. V prípade, že na Predmete nájmu vzniknú škody z dôvodu nečinnosti Nájomcu, je tento povinný uhradiť všetky škody z vlastných prostriedkov.
- 5.7 Opravy účelovej povahy a drobné úpravy Predmetu nájmu zabezpečí Nájomca na vlastné náklady.
- 5.8 Nájomca je povinný sa o Predmet nájmu starať s povinnosťou riadneho hospodára, t. j. zabezpečovať jeho ochranu..

- 5.9 Nájomca je povinný na Predmete nájmu udržiavať poriadok a čistotu. Súčasne zodpovedá za dodržiavanie bezpečnostných a protipožiarnych predpisov a za škodu, ktorá Prenajímateľovi alebo tretím osobám vznikne v dôsledku zanedbania alebo porušenia povinností ustanovených touto Zmluvou alebo osobitnými predpismi..
- 5.10 Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu resp. zničenie vecí Nájomcu na Predmete nájmu
- 5.11 Nájomca sa zaväzuje nezriadiť záložné právo na majetok Prenajímateľa alebo ho inak zaťažiť.
- 5.12 Nájomný vzťah založený touto Zmluvou skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Nájomný vzťah založený touto Zmluvou môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán. Odstúpiť od Zmluvy môže zmluvná strana len v súlade s § 679 Občianskeho zákonníka v platnom znení, ako aj v prípade porušenia povinností zo strany Nájomcu uvedených v Článku IV. ods.4. 1 až 4.4 Zmluvy, v Článku V. ods. 5.3. až 5.12 Zmluvy. Nájomca je oprávnený odstúpiť od Nájomnej zmluvy aj v prípade, ak mu boli Pozemky odovzdané v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie alebo ak sa stanú neskôr, bez toho, aby Nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilými na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stanú Pozemky neupotrebitelnými alebo ak sa Nájomcovi odníme taká časť Pozemkov, že by sa tým zmaril účel Nájomnej zmluvy.
- 5.13 Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej Zmluvnej strane.
- 5.14 Po skončení nájmu je Nájomca povinný do 30 dní vypratať Predmet nájmu a odovzdať ho Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania veci.
- 5.15 Prenajímateľ sa zaväzuje, že v prípade, ak si tretia osoba uplatní k Pozemkov práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami Nájomcu, Prenajímateľ písomne oznámi túto skutočnosť Nájomcovi bezodkladne potom, ako sa o tejto skutočnosti Prenajímateľ dozvie.
- 5.16 Prenajímateľ je povinný vykonať všetky opatrenia na ochranu práv Nájomcu, v prípade, ak si tretia osoba uplatňuje práva nezlučiteľné s právami Nájomcu a o vykonaných opatreniach Nájomcu písomne informovať.

VI. Záverečné ustanovenia

- 6.1 Názvy článkov uvedené v tejto Zmluve majú len informatívny charakter, slúžia len pre lepšiu prehľadnosť a orientáciu, nijako neovplyvňujú výklad textu v nich uvedeného.
- 6.2 Tam, kde sa v tejto Zmluve uvádzajú výrazy v niektorom rode (mužskom, ženskom alebo strednom), má sa tým na mysli s prihliadnutím na povahu a význam príslušného ustanovenia, aj príslušný výraz v inom rode (mužskom, ženskom alebo strednom). Tam, kde sa v tejto Zmluve uvádzajú výrazy v jednotnom/množnom čísle, má sa tým na mysli s prihliadnutím na povahu a význam príslušného ustanovenia aj príslušný výraz v množnom/jednotnom čísle.

- 6.3 Prípadná neplatnosť niektorej časti Zmluvy nemá vplyv na platnosť a účinnosť ostatných dojednaní. V prípade, že je niektorá časť Zmluvy neplatnou alebo sa neplatnou stane neskôr, použije sa na úpravu vzťahov Zmluvných strán zákonná úprava, ktorá je svojou povahou najbližšia úmyslu, sledovanému stranami pri uzatváraní tejto Zmluvy.
- 6.4 Ak zmluvná strana neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v tejto zmluve alebo na adrese zapísanej v obchodnom registri alebo inom registri, považuje sa písomnosť po troch dňoch od jej vrátenia odosielateľovi za doručенú a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie. Všetky právne účinky doručovaných písomností nastanú v tomto prípade dňom, ktorým sa písomnosť považuje za doručенú.
- 6.5 Táto zmluva sa vyhotovuje písomne. Akékoľvek zmeny alebo doplnky k nej je možné robiť len formou písomných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami oboch účastníkov.
- 6.6 Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu túto podpisujú ako prejav svojej slobodnej, vážnej a určitej vôle.
- 6.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú si vedomé všetkých následkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená a že im nie sú známe okolnosti, ktoré by im bránili platne uzavrieť túto zmluvu. V prípade, že taká okolnosť existuje zodpovedajú za škodu, ktorá vznikne druhej zmluvnej strane na základe tohto vyhlásenia.
- 6.8 Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých po dvoch rovnopisoch obdrží každá zmluvná strana.
- 6.9 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami obidvoch Zmluvných strán a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv SR v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka..

V Bratislave, dňa 30. 10. 2024

V Rimavskej Sobote, dňa 30. 10. 2024

Nájomca
KLM real estate a.s.

Prenajímateľ
Mesto Rimavská Sobota

Ing. Rastislav Čačko, v. r.
podpredseda predstavenstva

JUDr. Jozef Šimko, v. r.
primátor mesta