

Nájomná zmluva

č. 556/2024

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

Zmluvné strany:

Prenajíateľ:

Obchodné meno: **Mesto Malacky**
Sídlo: Bernolákova 5188/1A, 901 01 Malacky
Štatutárny zástupca: JUDr. Ing. Juraj Říha, PhD., primátor mesta
IČO: 00 304 913
DIČ: 2021049393
Bank. spoj.: Prima banka Slovensko a.s.
Číslo účtu: SK36 5600 0000 0032 0010 5003
(ďalej len ako „prenajíateľ“ alebo „mesto“)

a

Nájomca:

Názov: **CASA MIA nábytok a doplnky a.s.**
Sídlo: Galvaniho 6, 821 04 Bratislava
Zapísaná: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sa, vložka 4908/B
V zastúpení: Ing. Oldřich Netušil, konateľ
IČO: 45 282 048
DIČ: 2022924189
IČ DPH: SK2022924189
(ďalej len „nájomca“ a spolu s prenajíateľom aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto zmluvu :

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby – Prevádzková budova, nachádzajúca sa na Radlinského 2751/1 v Malackách, súp. č. stavby 2751 v katastrálnom území Malacky na pozemku parc. č. 2888/2 zapísanej na Liste vlastníctva č. 2935 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Malacky (ďalej len „stavba“).

2. Predmetom nájmu je

- a) prenájom plochy na streche stavby pre inštaláciu zariadení nájomcu - priehradového stožiaru a 2 ks antén nad sebou pre príjem modulácie v zmysle projektovej dokumentácie, ktorá tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou,
- b) prenájom časti nebytového priestoru nachádzajúceho sa nad 5. poschodím stavby, na umiestnenie technických zariadení na zabezpečenie účelu nájmu, ktoré tvoria Prílohu č. 2 tejto zmluvy
(ďalej písm. a) a b) spolu len „predmet nájmu“).

3. Nájomca sa zaväzuje v súlade so svojím predmetom podnikania užívať predmet nájmu na účely súvisiace so šírením vysielacieho signálu na pridelennej frekvencii 99,70 MHz pre Rádio

BestFM v oblasti mesta Malacky a okolia. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel.

4. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený so stavom predmetu nájmu a predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie.

Článok II.

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Doba nájmu podľa tejto zmluvy je zmluvnými stranami dohodnutá na dobu určitú, odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2025.

2. Nájomný vzťah môže byť ukončený:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu, alebo
- b) výpoveďou prenajímateľa, a to i bez udania dôvodu s jednomesačnou výpoveďnou lehotou, alebo
- c) odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka,
- d) odstúpením od tejto zmluvy prenajímateľom v prípade :
 - da) neuhradenia splatného nájomného alebo faktúry za spotrebovanú elektrickú energiu do 14 dní od doručenia prvej upomienky, prípadne jej vrátenia alebo neprevzatia,
 - db) ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa v zmysle Článku IV. bod 2 tejto zmluvy,
 - dc) porušenia povinností nájomcu v zmysle Článku IV. bod 5, 7, 9 a 10,
- e) odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu v prípade:
 - ea) porušenia povinností prenajímateľa v zmysle Článku IV. bod 8.V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený nájmovnú zmluvu vypovedať len v prípade, ak sa predmet nájmu bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie. Pre prípad výpovede dojednali zmluvné strany výpoveďnú lehotu 1 mesiac. Výpoveďná lehota začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

4. V prípade, že nájomca bude mať záujem o nájom predmetu nájmu podľa Článku I. bod 1., 2. aj v ďalšom období po ukončení doby nájmu, je povinný najneskôr v lehote 20 dní pred uplynutím doby nájmu podľa bodu 1. tohto Článku požiadať o uzatvorenie novej nájmovej zmluvy na predmet nájmu pre ďalšie nájomné obdobie.

Článok III.

Úhrada za nájom

1. Nájomné za predmet nájmu podľa čl. I bod 2 je stanovené podľa Čl. 18 bod 4. písm. a) a b) Zásad hospodárenia s majetkom mesta vo výške **900,00 €/m²/rok**. V uvedenej cene nie je zahrnutá cena za spotrebovanú elektrickú energiu.

2. V prípade zmeny Zásad hospodárenia s majetkom mesta má prenajímateľ právo jednostrannej úpravy ceny nájomného formou písomného oznámenia nájomcovi.

4. Ročné nájomné za predmet nájmu sa nájomca zaväzuje uhradiť v štyroch pravidelných štvrtročných splátkach, s tým že nájomné za I. kvartál vo výške 225,00 Eur najneskôr do

15.02.2025, nájomné za II .kvartál vo výške 225,00 Eur do 15.05.2025, nájomné za III. kvartál vo výške 225,00 Eur do 15.08.2025 a nájomné za IV. kvartál vo výške 225,00 Eur do 15.11.2025. Nájomné je splatné v hotovosti do pokladne Mestského úradu v Malackách alebo prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol: 1711875012, do poznámky: meno nájomcu tejto zmluvy.

5. Nájomca je povinný okrem nájomného uhradiť aj cenu za spotrebovanú elektrickú energiu jeho zariadení podľa podružného merača ORBIS KONTAX 3221SO. Prenajímateľ vystaví nájomcovi raz mesačne faktúru za spotrebovanú elektrickú energiu za predchádzajúci mesiac na základe nameraných hodnôt z podružného merača. Nájomca sa zaväzuje túto faktúru uhradiť do 14 dní od jej doručenia.

6. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné alebo platbu za spotrebovanú elektrickú energiu v dohodnutých termínoch riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 369 ods. 2 Obchodného zákonníka nie je týmto dotknutá.

Článok IV.

Práva a povinnosti nájomcu, sankcie

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
3. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať výmeru prenajatej časti strechy a nebytových priestorov v zmysle tejto zmluvy.
5. Nájomca je povinný označiť svoje technické zariadenia vhodnými štítkami, príp. iným vhodným spôsobom pre ich identifikáciu. Nájomca môže akékoľvek zmeny, napr. premiestňovanie antén, zmena za inú s odlišnými parametrami, vykonať len po udelení predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže vykonávať v prenajatých priestoroch stavebné úpravy len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
6. Ak by technické zariadenie nájomcu rušivo vplývalo na zariadenia iných nájomcov stavby, musia si zmluvné strany vzájomne dohodnúť iné možné riešenia. Ak by technické zariadenie nájomcu prekážalo v budúcich investičných zámeroch prenajímateľa, je nájomca povinný preložiť technické zariadenie na iné vhodné miesto určené prenajímateľom, ktoré bude spĺňať podmienky na šírenie signálu určené nájomcom.
7. Nájomca predloží prenajímateľovi písomný zoznam menovite určených osôb poverených vykonávať kontrolnú a servisnú činnosť zariadení, ktorý bude uložený na recepcii a u správcu budovy prenajímateľa na zabezpečenie kontroly vstupu osôb. Nájomca preukázateľne poučí poverené osoby o podmienkach bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, dodržiavaní prevádzkových zásad a protipožiarnych opatrení v objekte prenajímateľa. Poverené osoby nájomcu oznámia prenajímateľovi účel vstupu do objektu, sú povinné sa v objekte riadiť pokynmi prenajímateľa a nájomcu a nesmú vykonávať zásahy do technického zariadenia prenajímateľa.

8. Prenajímateľ nesmie vykonávať zásahy do technických zariadení nájomcu. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní prenajatého priestoru. V prípade nedodržania tohto ustanovenia prenajímateľ zodpovedá za všetky škody spôsobené haváriou na zariadení nájomcu. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté z dôvodu prenajímateľom nezavineneho poškodenia, napr. vplyvom živelnej pohromy.

9. Pre zníženie rizika následných škôd na technickom zariadení prenajímateľa, nájomca vykoná 1 krát po skončení zimného obdobia podrobnú prehliadku antén, ich upevnenia a uchytenia. Uvedenú prehliadku je nájomca povinný vykonať najneskôr do 30.04.2024. Zistené závady je nájomca povinný okamžite odstrániť.

10. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh na úseku požiarnej ochrany v zmysle platných právnych predpisov, za dodržiavanie platných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci ako samostatný právny subjekt. Nájomca je povinný si zabezpečiť revízie vyhradených vlastných technických zariadení podľa platnej legislatívy.

11. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do stavu zodpovedajúceho dohodnutému spôsobu užívania, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak.

12. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ktorá by mohla ovplyvniť nájom (napr. zmenu adresy nájomcu a pod.). Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia nájomcu jeho adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy.

13. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť na predmet nájmu za účelom kontroly stavu predmetu nájmu a dodržiavania povinností nájomcu podľa tejto zmluvy.

14. V prípade porušenia povinností dohodnutých v tejto nájomnej zmluve dojednali zmluvné strany v súlade s ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka zmluvnú pokutu, ktorú je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu vo výške 25,00 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia každej povinnosti. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbavuje povinnosti uhradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať predmet nájmu a povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava. V súlade s ust. § 545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinností nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.

Článok V. Záverečné ustanovenia

1. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku, alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.

2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.

3. Pokiaľ sú v tejto zmluve, jej dodatkoch odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v nich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neopakovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplánovaného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia a to v lehote tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.

4. Zmluva sa vyhotovuje v 2-och vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní prenajímateľ obdrží 1 a nájomca 1 vyhotovenie.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

6. Táto zmluva nadobúda platnosť jeho podpisom oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ust. §5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov v spojení s ust. § 47 a Občianskeho zákonníka, najskôr však dňom 1.1.2025.

7. Zánikom tejto zmluvy nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich úpravu a/alebo povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy.

31 DEC. 2024

V Malackách dňa 19 DEC. 2024
Prenajímateľ:

V Bratislave dňa
Nájomca:

.....
JUDr. Ing. Juraj Říha, PhD.
primátor mesta Malacky

.....
Ing. Oldřich Netušil
konateľ