

Zmluva o nájme nehnuteľností

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí medzi zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ:	Obec Kalná nad Hronom
Sídlo:	Červenej armády 55, 935 32 Kalná nad Hronom
Zastúpená:	Ing. Ladislav Ďhn, starosta obce
IČO:	307 131
DIČ:	2021218683
Bankové spojenie:	VÚB, a. s.
Číslo účtu:	26823152/0200
IBAN:	SK06 0200 0000 0000 2682 3152
Tel./e-mail:	036/6395109, obec@kalna.eu

a

2. Nájomca:	Michal Hajtő – STAVMAT
Sídlo:	Školská 3, 935 32 Kalná nad Hronom
IČO:	41772318
DIČ:	1042354566
IČ DPH:	SK1042354566
Bankové spojenie:	Prima banka, a.s.
Číslo účtu:	7104965001/5600
IBAN:	SK11 5600 0000 0071 0496 5001

(ďalej len „nájomca“)

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je subjektom práva na základe zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení oprávneným nadobúdať veci a práva podľa osobitných právnych predpisov.

2. Nájomca je živnostník registrovaný v živnostenskom registri číslo: 420-18109 Okresného úradu Levice podnikajúci v obchodnej činnosti.

3. Prenajímateľ vlastní v intraviláne obce v pomere 1/1 k celku pozemky parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape Okresným úradom Levice, katastrálny obor, okres: Levice, obec: Kalná nad Hronom, katastrálne územie Kalná **na liste vlastníctva č. 1**
 parc. č. 268/1 – ostatné plochy o výmere 79 m²,
 parc. č. 268/2 – ostatné plochy o výmere 79 m²,
 parc. č. 268/3 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 956 m².

4. Prenajímateľ sa rozhodol postupom podľa zásad o hospodárení s majetkom obce predmetný majetok obce prenechať do nájmu

II.

Prejav vôle

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu vymedzený v článku I. odstavce 3 tejto zmluvy za odplatu nájomcovi do užívania na dohodnutý čas a nájomca predmet nájmu preberá do užívania na dohodnutý čas a zaväzuje sa uhrádzať nájomné vo výške a spôsobom určeným v tejto zmluve.

2. Celková výmera prenajatej plochy je 1 114 m².

3. Účelom nájomného vzťahu je výkon podnikateľskej činnosti nájomcu na predmete nájmu spočívajúci v prevádzkovaní obchodnej činnosti.

4. Prenajímateľ výslovne súhlasí aby na prenajatých pozemkoch nájomca ako investor zriadil stavby s príslušenstvom a to predajňu a skladové priestory s príslušenstvom na prevádzkovanie obchodu a naplnenia zámeru tejto nájomnej zmluvy.

5. Prenajímateľ berie na vedomie, že stavby vrátane ich príslušenstva zriadené na prenajatých pozemkoch budú vo výlučnom vlastníctve nájomcu.

6. Súčasťou nájmu je možnosť nájomcu pripojiť sa na existujúce inžinierske siete vo vlastníctve prenajímateľa (vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka a prípojka plynu).

III.

Cena a platobné podmienky

1. Výška nájomného bola zmluvnými stranami dohodnutá vychádzajúco zo všeobecne záväzného nariadenia Obce Kalná nad Hronom č. 8/2012 o nájme a prenájme nebytových priestorov, ktoré bolo schválené Uznesením č. 7/XI. – a./2012/OZ mesačne vo výške 0,05 eur za 1 m², t. j. **55,70 eur** za celkovú výmeru 1 114 m².

2. Nájomné nájomca uhrádza mesačne na základe faktúr vystavených prenajímateľom. Nájomca je povinný zaplatiť nájomné na účet prenajímateľa v deň splatnosti faktúry. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s termínom splatnosti faktúry, prenajímateľ má voči nájomcovi právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

3. Výška preddavku a spôsob úhrady za dodávku pitnej vody, stočného a plynu bude predmetom úpravy v písomnom dodatku k tejto zmluve.

4. Úhrada za dodávku pitnej vody, stočného a plynu sa bude prispôbovať vývoju miery inflácie vyhlásenej Slovenským štatistickým úradom a zmeny regulovaných cien komodít uplatnených jednotlivými dodávateľmi voči prenajímateľovi. Prenajímateľ si rozdiel v cene uplatní voči nájomcovi faktúrou s doloženým písomným vyčíslením rozdielu na doplatenie ceny a to najneskôr do 30. nasledujúceho roka.

5. Prenajímateľ si vyhradzuje stanovenú výšku nájomného prispôsobiť vývoju miery inflácie vyhlásenej Slovenským štatistickým úradom. O zmene výšky nájmu z tohto dôvodu je povinný prenajímateľ informovať nájomcu najneskôr do 15 dní od schválenia zmeny obecným zastupiteľstvom a prenajímateľ je povinný vyhotoviť Dodatok o zmene výšky nájmu alebo aj o zmene výšky ostatných dohodnutých poplatkov a tento Dodatok doručiť nájomcovi na podpísanie.

IV.

Doba nájmu.

1. Nájomný vzťah sa uzatvára dňom 1. 6. 2014 na dobu určitú na päťdesiat rokov, t. j. do 31.5.2064.
2. Po uplynutí doby nájmu má nájomca, v prípade riadneho plnenia si povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy, právo na prednostné uzavretie nájomného pomeru

V.

Vyhľadania zmluvných strán a schválenie predmetu zmluvy.

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu prenecháva do užívania bez tiarch a iných vecných a záväzkových obmedzení a je spôsobilý na prenechanie do užívania na dohodnutý čas. Predmet nájmu tvorí voľné priestranstvo, nenachádzajú sa ňom žiadne stavby ani iné veci, ktoré by bránili užívaniu na dohodnutý účel.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu spôsobom určeným v zmluve, súčasne vyhlasuje, že právny, technický stav, hranice predmetu nájmu pozná a tento zodpovedá dohodnutému účelu užívania.
3. Predmet nájmu sa prenajíma v stave v akom sa nachádza ku dňu uzavretia tejto zmluvy, t. j. v stave spôsobilom na dohodnutý účel.
4. Prenájom pozemkov bol schválený obecným zastupiteľstvom obce Kalná nad Hronom na jeho zasadnutí dňa 27.5.2014 Uznesením č. 8/ IV. – b/2014/OZ ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa §9a ods. 9 písm. c) Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších právnych predpisov.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať so starostlivosťou riadneho hospodára spôsobom dohodnutým pre účely v zmluve a zodpovedá za dodržiavanie právnych predpisov a technických noriem účinných a platných pre činnosť, ktorú mieni osobne alebo prostredníctvom tretej osoby na predmete nájmu vykonávať.
2. Nájomca sa pri užívaní zaväzuje dodržiavať predpisy požiarnej ochrany a predpisy bezpečnosti pri práci.
3. Nájomca je oprávnený so súhlasom prenajímateľa dať prenajaté pozemky do podnájmu ale len na účel dohodnutý touto zmluvou.
4. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi nájomné vo výške a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve

5. Nájomca môže bez písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu technické zásahy, úpravy a zmeny, ktoré vyplývajú z účelu nájmu, a teda priamo či nepriamo súvisia so zriadením a prevádzkovaním obchodnej činnosti.

6. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú na predmete nájmu porušením jeho povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov.

7. Počas trvania nájmu nemá nájomca právny nárok na úhradu nákladov, ktoré do predmetu nájmu investoval.

8. V prípade skončenia nájmu sa zmluvné strany zaväzujú vzájomne finančne a majetkovo vyporiadať ku dňu skončenia nájmu dohodnutými spôsobmi:

a) prenajímateľ nájomcovi predá a nájomca kúpi od prenajímateľa prenajaté pozemky za dohodnutú cenu odvíjajúcu sa od všeobecnej ceny určenej súdnym znalcom z odboru oceňovania nehnuteľností s tým, že predaj obecného majetku sa v takomto prípade bude považovať za prípad hodný osobitného zretela,

b) nájomca prenajímateľovi predá a prenajímateľ kúpi od nájomcu stavby s príslušenstvom postavené na prenajatých pozemkoch za dohodnutú cenu odvíjajúcu sa od všeobecnej ceny určenej súdnym znalcom z odboru oceňovania nehnuteľností,

c) iným vopred dohodnutým spôsobom.

9. Prenajímateľ sa zaväzuje, že počas trvania tohto zmluvného vzťahu nebude právne nakladať s predmetom nájmu, to znamená, že ho nescudzí, nezaloží, nevloží ako nepeňažný vklad do základného imania obchodnej spoločnosti alebo družstva a ani iným spôsobom nepreviedie vlastnícke práva na tretiu osobu.

10. Zmluvné strany sú povinné bez zbytočného odkladu oznámiť si vzájomne údaje o zmene svojich identifikačných údajov uvedených v záhlaví zmluvy.

11. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.

VII.

Zánik nájmu

1. Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.

2. Nájom zaniká tiež

a) zánikom predmetu nájmu

b) dohodou zmluvných strán k určitému dňu, pred uplynutím času na ktorý bol dojednaný

c) kúpou predmetu nájmu nájomcom

3. Nájom zaniká písomným odstúpením od zmluvy na základe zákona.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom jej zverejnenia na webovej stránke obce www.kalna.eu.

2. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať písomnými dodatkami a tieto musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami, inak sú neplatné.

3. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom.

4. Táto zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých každý má platnosť originálu a každá zo zmluvných strán dostane 2 rovnopisy.

5. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Kalnej nad Hronom dňa 1. JÚN 2014.

V Kalnej nad Hronom dňa 1. JÚN 2014

Prenajímateľ:

Ing. Ladislav Ďhn,
starosta obce



Nájomca:

STAVMAT
Michal HAJTO
Červenej armády 13/10
935 32 Kalná nad Hronom
IČO: 41 772 318, IČ DPH: SK1042854566

Michal Hajto

Prílohy zmluvy

1. Prenajímateľ je subjektom práva na pôsobnosť zákona č. 360/1990 Zb. o obecnom zriadení oprávneným nachádzať voči a práva podľa občianych právnych predpisov.

2. Nájomca je fyzická osoba registrovaná v Zverejňovacom registri čísl. 420-10109 Občianskeho úradu Levice podnikajúci v nájomnej činnosti.

3. Prenajímateľ vlastní v katastrálnom území v rámci 1/1 k. o. k. pozemky parciel registra „C“ evidované na katastrálnej mape Občianskeho úradu Levice, katastrálny územ, obec Levice, obec Kalná nad Hronom, katastrálne územie Kalná nad Hronom v katastrálnom území č. 1.

parc. č. 266/1 – orná plocha s výmery 75 m²

parc. č. 266/2 – orná plocha s výmery 35 m²

parc. č. 266/3 – orná plocha s výmery 550 m²