

ZMLUVA č. 148/2024 o nájme pozemkov
uzavretá na základe zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
/ ďalej len ako „Zmluva“ /Čl. I Zmluvné strany

Prenajímateľ

Názov: Mesto Strážske
Sídlo: Nám. A. Dubčeka, 072 22 Strážske
IČO: 00 325 813
Zastúpené: Patrik Magdoško - primátor mesta
Bankové spojenie: VUB, a.s.
č. účtu (IBAN): SK75 0200 0000 0000 3302 8552
tel./fax: 056/64 91 431, 056/6477275
E-mail: strazske@strazske.sk
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca

Názov: AUTOLANC s.r.o.
Sídlo: Sídliisko Poľana 801/69, 066 01 Humenné
IČO: 36 484 717
Zastúpený: konateľ Juraj Lancoš
Zapísaný: Okresný súd Prešov, vložka č. 14029/P
(ďalej len nájomca)

spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“ resp. „účastníci zmluvy“, jednotlivito ako „zmluvná strana“ resp. „účastník zmluvy“ uzatvárajú zmluvu za týchto podmienok

Čl. II Úvodne ustanovenia

1.Mesto Strážske, IČO: 00 325813, so sídlom: Mestský úrad, Nám. A. Dubčeka 300, 072 22 Strážske je výlučným vlastníkom pozemku registra "C" parcelné č. 523/1, výmera 5003 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría, nehnuteľnosť zapísaná na LV Č. 1236, pre okres Michalovce, obec: Strážske, katastrálne územie :Strážske vo vlastníckom podiele 1/1 z celku.

Čl. III Predmet zmluvy

1.Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet zmluvy a to za odplatu. Predmetom zmluvy je prenájom časti CKN parcely s parcelným číslom 523/1 špecifikovanej v čl. II tejto zmluvy **o výmere 138 m², označenej ako CKN parcela s parcelným číslom 523/29, druh: zastavaná plocha a nádvorie podľa v priloženom geometrickom pláne** (nákras časti prenajímaného pozemku v zmysle geometrického plánu č. 50788060-82/2024 ako p.č. registra „C“ 523/29 k.ú. Strážske - príloha č. 1).
2.Prenajímateľ prehlasuje, že predmet zmluvy bol prenajatý v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Strážske čl. 4.8. odsek b) pododsek) ba bod 4.

Čl. IV. Účel

1. Predmet zmluvy špecifikovaný v čl. III.ods.1 je nájomca oprávnený využívať len na dohodnutý účel – vytvorenie parkovacích miest a vstupu, pre zákazníkov do stavby:ATS budovy so súpisným číslom 246 vo vlastníctve nájomcu vedenej na LV č. 2960 ,okres Michalovce, obec: Strážske, katastrálne územie :Strážske a to formou spevnených plôch zámkovou dlažbou v zmysle prílohy č. 1 .
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať len na uvedený účel.
3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu , či už celý alebo jeho časť do užívania (resp. podnájmu) tretej osobe. Pod pojmom tretia osoba sa rozumie subjekt odlišný od osoby nájomcu, prenajímateľa.

Čl. V Nájomné

1. Výška nájomného za predmet zmluvy špecifikovaný v čl. III ods.1 bola stanovená na 0,90 Eur/m²/rok v zmysle potvrdenia o trhovej cene nájmu nehnuteľnosti. Celkové nájomné za rok činí **124,20 Eur**.
2. Nájomné podľa tejto zmluvy je splatné ročne vždy do 31.3. za bežný kalendárny rok prevodom na účet, alebo do pokladne prenajímateľa. Za deň úhrady sumy sa považuje deň, kedy bola príslušná suma pripísaná na účet prenajímateľa.
3. Ako variabilný symbol sa uvádza číslo 1482024.
4. Prenajímateľ po ukončení kalendárneho roka má právo jednostranne upraviť výšku nájomného o infláciu. Druh (typ) inflácie, jej výšku je oprávnený určiť prenajímateľ (na základe ukazovateľov zverejnených Štatistickým úradom, alebo iným orgánom) a nájomca je povinný uhradiť ju podľa splatnosti.
5. Nájomca je povinný zaplatiť pomernú časť nákladov za vyhotovenie znaleckého posudku – potvrdenia trhovej ceny nájmu nehnuteľnosti v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Strážske čl. 4.6. bod 5. na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

Čl. VI Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať pravidelnú úhradu nájomného a ostatných platieb v zmysle dohody zmluvných strán.
2. Nájomca je povinný užívať predmet zmluvy len na dohodnutý účel.
3. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Akékoľvek úpravy alebo podstatné zmeny predmetu zmluvy je nájomca oprávnený vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, v rozsahu a za podmienok uvedených prenajímateľom v tomto písomnom súhlase.
5. Nájomca je povinný udržiavať predmet zmluvy v stave spôsobilom na riadne užívanie. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním znáša nájomca. V prípade, že nájomca vykoná úpravy alebo iný zásah do predmetu zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, môže mu prenajímateľ uložiť, aby predmet zmluvy uviedol do pôvodného stavu, resp. tak po predchádzajúcom upozornení urobí prenajímateľ na náklady nájomcu.
6. Nájomca sa zaväzuje v predmete zmluvy zabezpečiť plnenie úloh požiarnej ochrany a dodržiavanie predpisov na ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci v rozsahu, v akom je v zmysle platných právnych predpisov povinný tieto úlohy zabezpečovať prenajímateľ a to po celú dobu trvania nájmu.
7. Nájomca sa zaväzuje počínať si pri užívaní predmetu zmluvy v súlade s bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi a o tejto povinnosti musí poučiť i svojich zamestnancov a iné osoby.
8. V prípade, že v dôsledku porušenia povinnosti nájomcu vznikne prenajímateľovi alebo tretím osobám škoda, zodpovedá za ňu v plnom rozsahu nájomca, ktorý sa zaväzuje takto vzniknutú škodu poškodenej osobe nahradiť, a to aj vtedy ak bola spôsobená zamestnancom nájomcu alebo osobou, ktorá sa s vedomím nájomcu zdržiavala v predmete zmluvy.
9. Nájomca sa zaväzuje umožniť osobám povereným prenajímateľom vstup na predmet zmluvy za účelom vykonania kontroly stavu a dodržania účelu využitia ako aj po dobu nevyhnutných opráv, úprav, udržiavacích alebo zabezpečovacích prác bez súhlasu nájomcu .

10. Zmluvné strany sa dohodli, že ukončením zmluvného vzťahu nevzniká nájomcovi nárok na akúkoľvek refundáciu vynaložených nákladov na prípadné úpravy, opravy a technické zhodnotenie predmetu zmluvy.

11. Nájomca prehlasuje, že poskytol prenajímateľovi všetky relevantné informácie v súvislosti s uzatváraním tohto vzťahu a tieto informácie sú úplne, správne a pravdivé. Nájomca je povinný ohlásiť akúkoľvek zmenu údajov v súvislosti so zmluvou do 5 pracovných dní.

12. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením vhodných a primeraných reklamných tabúl v predmete zmluvy a nájomca je povinný pri ukončení nájomného vzťahu reklamné tabule odstrániť. Nájomca, pred tým ako ich umiestní, je povinný ich prekonzultovať s prenajímateľom.

13. Na likvidáciu tuhého komunálneho odpadu sa v plnom rozsahu na nájomcu vzťahuje právny poriadok a všeobecne záväzné nariadenie Mesta Strážske.

14. Prenajímateľ nie je povinný udržiavať predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté, alebo obvyklé užívanie.

15. Nájomca je povinný uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou alebo spôsobené inými osobami, ktoré sa budú nachádzať v predmete zmluvy. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť.

16. Nájomca na vlastné náklady poistí zodpovednosť za škodu spôsobenú svojou prevádzkou v predmete zmluvy, ak tak neurobí, zodpovedá za všetky prípadne vzniknuté škody, spôsobené jeho prevádzkou.

17. Nájomca berie na vedomie, že vybudovaním parkovacích plôch, vstupu do budovy nájomcu, formou spevnených plôch zámkovou dlažbou na predmete nájmu, sa táto zámková dlažba zapracovaním stáva súčasťou predmetu nájmu pozemku a vlastnícke právo k zámkovej dlažbe jej zapracovaním tak nadobudne ex lege prenajímateľ. Zmluvné strany sa dohodli, že vlastnícke právo k zámkovej dlažbe jej zapracovaním na prenajímateľa sa prevádza bezodplatne.

Čl. VII Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú – obdobie 15 rokov od podpisu zmluvy.**

2. Nájomný vzťah zaniká:

- a) na základe písomnej dohody zmluvných strán,
- b) písomnou výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede zo strany nájomcu,
- c) písomnou výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede zo strany prenajímateľa ak nájomca hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy,
- d) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného trvajúcou dlhšie ako 30 kalendárnych dní ak sa zmluvné strany nedohodnú inak,
- e) písomným odstúpením prenajímateľa, ktorý môže odstúpiť, ak nájomca poruší čl. IV odsek 1, alebo odsek 2,
- f) písomným odstúpením prenajímateľa v prípade, ak nájomca spôsobí škodu nedodržaním pravidiel PO (požiarnej ochrany), OŽP (ochrany životného prostredia) alebo vážne fyzicky zasiahne do predmetu zmluvy čl. III odsek 1. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi škodu, ktorú mu tým spôsobil,
- g) ak bolo vydané právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu v súvislosti s ďalším účelovým využitím nehnuteľností tvoriacich predmet nájmu.

3. Odstúpenie od zmluvy nadobudne účinnosť 5. dňom od doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.

4. Dňom písomnej dohody o ukončení nájmu, dňom doručenia výpovede, resp. dňom odstúpenia od zmluvy sa všetky pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi vyplývajúce z tejto zmluvy stanú splatnými. Nájomca je povinný ich vysporiadať do 15 dní od skončenia zmluvného vzťahu.

5. Do uplynutia posledného dňa nájmu je nájomca povinný predmet zmluvy bez zbytočného odkladu vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v upravenom stave, so spevnenou plochou-parkovacími miestami a vstupom do budovy nájomcu.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa neuplatní.

7. Zmenu adresy na doručovanie je nájomca povinný písomne oznámiť, inak sa nájomca ako zmluvná strana, ktorá porušila uvedenú povinnosť, nemôže dovolávať neplatnosti doručenia na pôvodnú adresu.

8. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý nájomca odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie prvý deň úložnej doby pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou nájomcovi, alebo v ktorý je na zásielke, doručovanej poštou, preukázateľné zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu.

9. V prípade pochybností sa má za to, že písomnosť bola doručená nájomcovi na tretí deň od podania písomnosti na prepravu ako zásielka pre nájomcu. Doručenie v sídle, bydlisku nájomcu je platné aj keď písomnosť prevezme iná plnoletá osoba (príbuzný, zamestnanec a pod.).

Čl. VIII Ostatné dojednania

1. V prípade omeškania nájomcu s úhradou peňažnej sumy môže prenajímateľ uplatniť úrok z omeškania 0,05 % z nezaplatenej sumy za každý deň omeškania.

2. Prenajímateľ si môže uplatniť: pre prípad porušenia povinnosti nájomcu vyplývajúcej z čl. VII. ods. 5 si zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 5,- EUR, ktorú zaplatí nájomca za každý aj začatý deň omeškania s úplným vypratáním predmetu zmluvy po ukončení nájmu až do vypratania a odovzdania prenajímateľovi v dohodnutom stave.

3. Prenajímateľ si môže uplatniť: pre prípad porušenia povinnosti nájomcu vyplývajúcej z čl. VI odsek 4 a odsek 2 si zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 1000,- €, ktorú zaplatí nájomca za každý i začatý kalendárny rok, v ktorom došlo k porušeniu zmluvnej povinnosti a to bez ohľadu na počet porušení v danom roku.

4. Povinnosť zaplatiť dojednanú zmluvnú pokutu platí aj v prípade, ak porušením jeho povinností druhému účastníkovi nevznikla škoda. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť nájomcu splniť si zmluvné povinnosti, pre prípad porušenia ktorých bola zmluvná pokuta dojednaná.

5. Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta. Prenajímateľ je oprávnený domáhať sa aj náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený uplatniť zmluvnú pokutu bez ohľadu na stupeň zavinenia nájomcu.

Čl. IX. Zmeny počas nájmu

1. Technické zhodnotenie je dané podľa §29 a násl. zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v platnom znení. Opravy a udržiavacie práce predstavujú všetky práce, súvisiace s udržiavaním predmetu nájmu, ktoré nie sú technickým zhodnotením.

2. Nájomca bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi potrebu akýchkoľvek opráv a udržiavacích prác, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak nájomca ani po obdržaní písomnej výzvy od prenajímateľa takéto opravy alebo udržiavacie práce nevykoná, potom je prenajímateľ oprávnený tieto vykonať na náklady nájomcu; týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

3. Nájomca môže na vlastné náklady vykonať akékoľvek opravy a udržiavacie práce len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Prenajímateľ na základe vlastnej úvahy je oprávnený určiť, že opravy a udržiavacie práce vykoná sám alebo prostredníctvom tretej osoby, vždy na náklady nájomcu, pričom nájomca si nebude uplatňovať u prenajímateľa finančné vypořádanie z titulu vykonania takýchto opráv a udržiavacích prác. Nájomca v tejto súvislosti poskytne potrebnú súčinnosť (vrátane technickej súčinnosti), najmä sprístupni predmet nájmu.

4. Nájomca je oprávnený vykonať technické zhodnotenie len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to vždy na vlastné náklady. Nájomca predloží písomnú žiadosť s podrobnou

špecifikáciou, resp. výkresovou dokumentáciou. Nájomca je povinný zabezpečiť si všetky potrebné rozhodnutia (povolenia, ohlásenia) ak sú potrebné na vykonanie technického zhodnotenia. Ak nie písomne dohodnuté inak, nájomca nemá právo požadovať od prenajímateľa úhradu výdavkov na technické zhodnotenie. Nájomcu si môže evidovať a odpisovať technické zhodnotenie v účtovnej evidencii. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný takéto technické zhodnotenie odstrániť a na vlastné náklady a uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú na ponechaní technického zhodnotenia.

5. Zmeny na veci (predmete nájmu, prípadne aj na nehnuteľnosti kde sa predmet nájmu nachádza) je nájomca oprávnený vykonávať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Ak aj prenajímateľ dal súhlas so zmenou, nemôže nájomca požadovať úhradu nákladov s tým spojených a nemôže požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.

6. V prípade, že sa zmluvné strany dohodnú na ponechaní technického zhodnotenia, toto sa stane vlastníctvom prenajímateľa, kde nájomca je povinný do skončenia nájomného vzťahu poskytnúť prenajímateľovi relevantné informácie pre určenie nepeňažného príjmu prenajímateľa podľa príslušných ustanovení zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v platnom znení. Nájomca si nebude uplatňovať u prenajímateľa žiadne finančné vysporiadania z titulu technického zhodnotenia, teda nebude mať nárok ani na protihodnotu toho, o čo sa rekonštrukciou zvýšila hodnota prenajatej veci.

Čl. X Záverečné ustanovenia

1. Zmena, zrušenie tejto zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo vzniknuté v súvislosti s ňou, budú zmluvné strany riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom obidvoch zmluvných strán. Táto zmluva je v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o zákon o slobode informácií v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou a podľa § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
4. Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú riešené touto zmluvou sa primerane použijú ustanovenia právnych predpisov a Občianskeho zákonníka.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a táto je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.
6. Kde sa v tejto zmluve, alebo inom dojednaní medzi stranami tejto zmluvy používa termín pošta, rozumie sa ním poštový podnik.
7. Táto Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch tak, že každá zo zmluvných strán dostane 2 rovnopisy. Prílohou tejto Zmluvy: príloha č. 1 - náčrt prenajímaného pozemku,

V Strážskom,

V Strážskom,

Za prenajímateľa

Za nájomcu

.....

.....

Patrik Magdoško

AUTOLANC s.r.o.

primátor Mesta Strážske

konateľ Juraj Lancoš

