

ZMLUVA O NÁJME

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

medzi

Prenajímateľ 1:

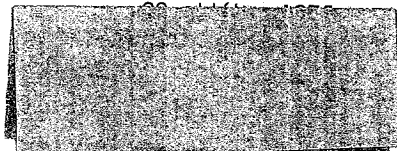
Trvale bytom:

Dátum narodenia:

Rodné číslo:

Ing. Peter Hájk

Seredská 3, 917 05 Trnava – miestna časť Modranka



(ďalej len ako „Prenajímateľ 1“)

Prenajímateľ 2:

So sídlom:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Zastúpená:

Konanie v mene spoločnosti:
alebo

AC AUTOCARAVAN s.r.o.

Seredská 247/4012, 917 05 Trnava – miestna časť Modranka

36 818 372

2022441762

SK2022441762

Ing. Peter Hájk, konateľ

Za spoločnosť koná konateľ samostatne, a to tak, že k vytlačenému napísanému obchodnému menu spoločnosti pripojí svoj vlastnoručný podpis.

(ďalej len ako „Prenajímateľ 2“)

(ďalej pre Budúceho prenajímateľa 1 a 2 spolu aj ako „Prenajímateľa“)

a

Nájomca:

So sídlom:

IČO:

DIČ:

Zastúpená:

Obec Zálesie

Trojčinné námestie 1, 900 28 Zálesie

00682110

2020687207

Ing. Jozef Meško, starosta obce Zálesie

(ďalej len ako „Nájomca“)

(spolu pre Prenajímateľov a Nájomca aj ako „Zmluvné strany“ a jednotlivito aj ako „Zmluvná strana“)

uzatvárajú túto Zmluvu o nájme (ďalej len ako „Zmluva“) na základe nasledovných zmluvných podmienok:

PREAMBULA

Prenajímateľa poskytovať Nájomcovi pozemky a nehnuteľnosť, ktoré Nájomca užíval za účelom prevádzkovania zberného dvora.

V záujme Nájomcu a prevádzkovania zberného dvora v obci Zálesie sa Zmluvné strany dohodli na zabezpečení užívania nehnuteľností uvedených v tejto Zmluve Nájomcom.

Nakoľko pozemky a nehnuteľnosť, ktoré sú Nájomcom využívané ako zberný dvor, sa nachádzajú v oblasti regulačného bloku MB20, konkrétne v časti regulačného bloku MB20/1, MB20/4 a MB20/5, pričom niektoré z týchto blokov sa nachádzajú v 1. etape rozvoja obytnej zóny Zálesie – Pri jazere a Investor plánuje začať s výstavbou I. etapy regulačného bloku MB20, konkrétne s časťami MB20/2, MB20/3 a MB20/4, ponúkli Prenajímateľa Nájomcovi nájom hospodárskej stavby a časti pozemku v oblasti nachádzajúcej sa v časti regulačného bloku MB20/8 tak, aby mohol Nájomca prevádzkovať zberný dvor a zabezpečiť splnenie povinností mu vyplývajúcich zo zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov.

Na základe vzájomných rokovaní a vzniknutého konsenzu medzi Zmluvnými stranami tieto uzatvárajú túto Zmluvu o nájme.

Táto Zmluva upravuje práva a povinnosti Prenajímateľov a Nájomcu vo vzťahu k užívaniu Predmetu nájmu a prevádzkovania zberného dvora v obci Zálesie.

I. Všeobecné ustanovenia

- 1.1 Prenajímateľ 1 je výlučným vlastníkom pozemku evidovaného Okresným úradom Senec, Katastrálnym odborom pre k. ú. Zálesie zapísaného na LV č. 1229, a to pozemku registra C-KN, parcelné číslo 1331/30, zastavané plochy a nádvoria o výmere 774 m² (ďalej len ako „**Pozemok**“). List Vlastníctva č. 1229 pre k.ú. Zálesie tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.
- 1.2 Prenajímateľ 2 vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom hospodárskej stavby označenej ako „HUSAR-HALA-Zálesie“ neevidovanej v katastrí nehnuteľností postavenej na pozemkoch registra C-KN, parcela číslo 1331/94 a 1331/95 evidovaných Okresným úradom Senec, Katastrálnym odborom pre k. ú. Zálesie na LV č. 1229 a pozemku registra E-KN, parcela číslo 1329/2 evidovaného Okresným úradom Senec, Katastrálnym odborom pre k. ú. Zálesie zapísaného na LV č. 1461 (ďalej len ako „**Hala**“) s podlahovou plochou o rozmere 374 m².
- 1.3 Nájomca má vážny záujem na prevádzkovaní zberného dvora v obci Zálesie, a to v Časti Haly a na časti Príslušího pozemku.
- 1.4 Účelom tejto Zmluvy je zabezpečenie užívania Časti Haly a časti Príslušího pozemku Nájomcom za účelom zriadenia a prevádzkovania zberného dvora v zmysle zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „**Zberný dvor**“).

II. Predmet nájmu

- 2.1 **Predmetom nájmu** je časť Haly nachádzajúcej sa na pozemku parcelné číslo 1331/95 pre k.ú. Zálesie (ďalej len ako „**Časť Haly**“) Pozemok, pričom rozsah užívania Predmetu nájmu bude spolu s podlahovou plochou Časti Haly a Pozemku predstavovať spolu 925 m². Časť Haly, ktorá je predmetom nájmu a bude sa užívať nájomcom je presne určená parcelou č. 1331/95 pre k.ú. Zálesie (okres Senec), pričom jej výmera je 151 m². Predmetom nájmu je aj Pozemok, pričom jeho výmera je 774 m².
- 2.2 Presný rozsah užívania Predmetu nájmu je stanovený rozlohou 925 m², pričom 151 m² štvorcových pripadá na Časť Haly a 774 m² pripadá na Pozemok. Geometrický plán na vytvorenie parcely č. 1331/30 pre k.ú. Zálesie, okres Senec o výmere 744 m² a Projektová dokumentácia sú prílohou č. 2 a 3 tejto Zmluvy.
- 2.3 Zmluvné strany vyhlasujú, že Predmet nájmu je v čase podpisu tejto Zmluvy zdravotne a environmentálne nezávadný a Prenajímateľ 1 a Prenajímateľ 2 nemajú vedomosť o tom, že by na Predmete nájmu v minulosti boli environmentálne havárie alebo že by sa v minulosti viedli akékoľvek konania o porušení ustanovení o ochrane životného prostredia (ďalej len ako „**Predchádzajúce užívanie**“).
- 2.4 Predmet nájmu možno užívať výlučne na zriadenie a prevádzkovanie Zberného dvora, ktorý bude prevádzkovať Nájomca.
- 2.5 Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo iného odplatného alebo bezodplatného užívania tretím osobám.
- 2.6 Nájomca a Prenajímateľa vyhlasujú, že s Predmetom nájmu a jeho stavom sú dôkladne oboznámení, Predmet nájmu si s odbornou starostlivosťou prehliadli, Predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie, vrátane všetkých administratívno-právnych požiadaviek, najmä je zdravotne nezávadný, v súlade s účelom jeho využitia podľa tejto Zmluvy a nemá žiadne vady a nevyžaduje žiadne opravy. Nájomca vyhlasuje, že Predmet nájmu v tomto stave prevezme do užívania.
- 2.7 Nájomca je povinný udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie na účel uvedený v článku III. bode 3.1 tejto Zmluvy a hradí všetky náklady s tým spojené. Nájomca nemá nárok na úhradu nákladov vynaložených na udržiavanie Predmetu nájmu v stave spôsobilom na užívanie na účel uvedený v tejto Zmluve od Prenajímateľov. Tieto náklady znáša sám.

III. Účel nájmu

- 3.1 Prenajímateľa poskytujú Predmet nájmu do nájmu Nájomcu na účel zriadenia a prevádzkovania Zberného dvora.
- 3.2 Nájomca je povinný vo vzťahu k zriadeniu a prevádzkovaniu Zberného dvora disponovať všetkými povoleniami, vyjadreniami štátnych a iných orgánov verejnej moci a akýmkoľvek inými súhlasmi alebo stanoviskami, ktoré sú v zmysle platnej právnej úpravy Slovenskej republiky potrebné na zriadenie a prevádzkovanie Zberného dvora. Prenajímateľa nie sú povinní Nájomcovi

zabezpečovať žiadne z vyššie uvedených povolení, vyjadrení ani akékoľvek iné súhlasy a stanoviská. Prenajímatelia sú však povinní v prípade potreby poskytnúť Nájomcovi potrebnú súčinnosť pri ich zabezpečovaní, pričom Prenajímatelia nezodpovedajú za konanie, rozhodnutie a výsledky konaní štátnych a iných orgánov verejnej moci. Prenajímatelia však nemajú povinnosť vyššie uvedené povolenia, vyjadrenia alebo stanoviská pre Nájomcu zabezpečiť.

- 3.3 Nájomca vyhlasuje, že Predmet nájmu je v celom rozsahu vyhovujúci na účel uvedený v článku III. bode 3.1 tejto Zmluvy.
- 3.4 V prípade, ak bude treba vykonať na Predmete nájmu zmeny v súvislosti s jeho užívaním na účel podľa článku III. bodu 3.1 tejto Zmluvy postupuje sa analogicky podľa článku VII. tejto Zmluvy.
- 3.5 Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí pre svojich zamestnancov BOZP.

IV.

Trvanie zmluvy

- 4.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to 10 rokov od účinnosti tejto Zmluvy, ak sa Zmluvné strany nedohodnú písomne inak.
- 4.2 Po uplynutí doby uvedenej v predchádzajúcom bode je Nájomca povinný Predmet nájmu vypratať na vlastné náklady, a to v lehote do dvoch kalendárnych mesiacov.
- 4.3 Nájomca má platnosťou a účinnosťou tejto Zmluvy predkupné právo na Pozemok v zmysle § 602 Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ 1 je povinný ponúknuť Pozemok na predaj Nájomcovi v prípade, keby chcel Pozemok prediť, a to za rovnakých podmienok za akých by ho predal tretej osobe. Táto povinnosť Prenajímateľa 1 trvá počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy.

V.

Nájomné

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje platiť za Pozemok nájomné vo výške 0,167 Eur bez DPH (0,200 Eur s DPH) za 1 m² Pozemku za mesiac, a platiť za Časť Haly nájomné vo výške 0,083 Eur bez DPH (0,0996 Eur s DPH) za 1 m² mesačne, a to odo dňa podpisu Protokolu o prevzatí. Nájomné za mesiac za užívanie Pozemku o rozlohe 774 m² predstavuje sumu 129,25 Eur bez DPH (151,10 Eur s DPH). Nájomné za mesiac za užívanie časti Haly v rozlohe 151 m² predstavuje sumu vo výške 12,53 Eur bez DPH (15,03 Eur s DPH).
- 5.2 Nájomné za príslušný kalendárny mesiac je splatné do 30 dní od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po mesiaci, za ktoré sa nájomné platí alebo v lehote 30 dní odo dňa doručenia faktúr podľa toho, ktorá z týchto skutočností nastala neskôr.
- 5.3 Nájomné za mesiac, za ktorý mal Nájomca prvý krát zaplatiť nájomné sa vypočíta tak, že suma mesačného nájomného sa vydeli počtom dní tohto mesiaca a vynásobi súčtom dní odo dňa, kedy vznikla povinnosť prvý krát zaplatiť nájomné podľa bodu 5.1 tohto článku až po posledný deň tohto mesiaca.
- 5.4 V prípade omeškania Nájomcu s úhradami nájomného majú Prenajímatelia právo na úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy denne.

VI.

Pokuty

- 6.1 Nájomca sa zaväzuje, že v prípade, ak prevádzkou zberného dvora alebo v súvislosti s prevádzkou zberného dvora mu budú uložené akékoľvek pokuty alebo akékoľvek iné sankcie, tieto si bude Nájomca znášať na vlastné náklady.
- 6.2 Nájomca sa zaväzuje, že v prípade, ak jeho činnosťou alebo v súvislosti s jeho činnosťou budú Prenajímateľom alebo ktorémukoľvek z Prenajímateľov uložené akékoľvek pokuty alebo akékoľvek iné sankcie, Nájomca ich v plnom rozsahu nahradí Prenajímateľom, resp. konkrétnemu Prenajímateľovi, a to aj vtedy, ak by Prenajímatelia, resp. Prenajímateľ voči rozhodnutiu alebo inému individuálnemu aktu nepodali odvolanie alebo iný opravný prostriedok. Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľom, resp. konkrétnemu Prenajímateľovi náhradu pokuty, a to v lehote do 30 dní od doručenia výzvy na ich úhradu.

VII.

Zmeny Predmetu nájmu

- 7.1 Zmeny na Predmete nájmu je Nájomca oprávnený vykonávať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa 1 alebo Prenajímateľa 2, podľa toho, ktorého Predmetu nájmu sa bude zmena týkať.

- 7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímatelia nie sú povinní uhrádzať náklady spojené so zmenami Predmetu nájmu pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak.
- 7.3 V prípade ak Nájomca vykoná zmeny na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľov, resp. konkrétneho Prenajímateľa, podľa toho, ktorého Predmetu nájmu sa bude zmena týkať, zodpovedá Nájomca za škodu, ktorá bude Prenajímateľom, resp. konkrétne Prenajímateľovi spôsobená takouto zmenou, a to v plnom rozsahu.
- 7.4 V prípade ak Nájomca vykoná zmeny na Predmete nájmu so súhlasom Prenajímateľov, resp. konkrétneho Prenajímateľa, má Nájomca právo na náhradu nákladov, ktoré mu s takouto zmenou vznikli s prihliadnutím na amortizáciu takto vykonaných zmien. Nájomca je oprávnený na náhradu nákladov až skončením nájomného vzťahu a k tomuto dňu sa bude posudzovať aj náhrada nákladov a amortizácia vykonaných zmien.
- 7.5 Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností platí, že ak Nájomca vykoná zmeny na Predmete nájmu bez súhlasu Prenajímateľov, resp. konkrétneho Prenajímateľa, nemá Nájomca právo na náhradu nákladov, ktoré mu s takouto zmenou vznikli a ani právo požadovať to, o čo sa Predmet nájmu zhodnotil.

VIII.

Prevzatie a Odovzdanie Predmetu nájmu

- 8.1 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu od platnosti a účinnosti tejto Zmluvy.
- 8.2 Prevzatie Predmetu nájmu do užívania sa vykoná písomným Protokolom o prevzatí Predmetu nájmu do užívania (ďalej len ako „**Protokol o prevzatí**“). Protokol o prevzatí bude obsahovať miesto a dátum podpisu a podpisy všetkých Zmluvných strán, popis predmetu nájmu s priloženou aktuálnou fotodokumentáciou Predmetu nájmu. Protokol bude obsahovať aj vyhlásenie Nájomcu o tom, že v Predmet nájmu v tomto stave preberá a tento je spôsobilý na dohodnuté užívanie.
- 8.3 Zmluvné strany nie sú oprávnené podpísať Protokol o prevzatí pokiaľ nebude táto Zmluva platná a účinná a súčasne nebude podpísaná Príloha č. 2 a Príloha č. 3 k tejto Zmluve všetkými Zmluvnými stranami.
- 8.4 Odo dňa platnosti a účinnosti tejto Zmluvy užíva Nájomca Predmet nájmu na vlastné náklady a na vlastné riziko.
- 8.5 Po akomkoľvek ukončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať Predmet nájmu najmenej v takom stave v akom ho prevzal, nie však v horšom a spôsobilý na predchádzajúce užívanie. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, je Nájomca povinný odovzdať Predmet nájmu najmä v zdravotne a environmentálne nezávadnom stave.
- 8.6 Nájomca je po akomkoľvek ukončení tejto Zmluvy povinný na vlastné náklady Predmet nájmu bezodkladne vypratať, odstrániť všetky hnutelné veci, ktoré na Predmete nájmu vniesol, odstrániť akékoľvek a všetky druhy odpadov a zabezpečiť všetkými možnými prostriedkami, aby bol Predmet nájmu odovzdaný v zdravotne a environmentálne nezávadnom stave.
- 8.7 Po akomkoľvek ukončení tejto Zmluvy Zmluvné strany podpíšu Protokol o odovzdaní Predmetu nájmu. Obsahom tohto Protokolu o odovzdaní bude opísaný stav, v akom sa Predmet nájmu odovzdáva s priloženou aktuálnou fotodokumentáciou, ktorú je možné porovnať s fotodokumentáciou Protokolu o prevzatí Predmetu nájmu. Protokol o odovzdaní Predmetu nájmu bude obsahovať aj zoznam väd, škôd, porúch a zoznam prípadných zlepšení a zhodnotení, ktoré sa na Predmete nájmu nachádzajú, ako aj stav predmetu nájmu vo vzťahu k jeho zdravotnej a environmentálnej závadovosti. Pokiaľ po podpise Protokolu o odovzdaní nebude Predmet nájmu odovzdaný v zmysle článku VIII. bodu 8.5 tejto Zmluvy, sú Prenajímatelia, resp. konkrétny Prenajímateľ oprávnení na vlastné náklady uviesť Predmet nájmu do stavu podľa článku VIII. bodu 8.5 tejto Zmluvy, pričom Nájomca je povinný na výzvu nahradiť Prenajímateľom, resp. konkrétne Prenajímateľovi, sumu takto vynaložených finančných prostriedkov.
- 8.8 V prípade porušenia povinností uvedených v bodoch 8.5. a 8.6. tohto článku všetky Zmluvné strany zodpovedajú za škodu, ktorú spôsobili druhej Zmluvnej strane,
- 8.9 Pokiaľ Nájomca poruší svoju povinnosť uvedenú v článku VIII. bode 8.5 tejto Zmluvy je povinný zaplatiť Prenajímateľom, resp. konkrétne Prenajímateľovi, vo vzťahu ku ktorému túto povinnosť porušil zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- Eur

IX.

Náklady spojené s užívaním

- 9.1 Všetky náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu bude v plnom rozsahu hradiť Nájomca sám. Nájomca je oprávnený uzavrieť zmluvy na odber elektrickej energie vo svojom mene. Tieto zmluvy je povinný po skončení nájmu bezodkladne ukončiť a odber odhlásiť.

- 9.2 Náklady na údržbu Predmetu nájmu, opravu porúch, závad a iných im povahou obdobných skutočností, ktoré vzniknú počas užívania Predmetu nájmu na Predmete nájmu, je povinný znášať Nájomca v plnom rozsahu.
- 9.3 V prípade, ak daň z nehnuteľností vyberaná za Príľahlý pozemok a Halu bude neprimerane vysoká vo vzťahu k prijatému ročnému nájomnému, môžu Prenajímateľa, resp. príslušný Prenajímateľ primerane k tomu zvýšiť nájomné.
- 9.4 Ak sa zvýši daň z nehnuteľností v obci Zálesie, primerane k jej zvýšeniu sa zvýši aj nájomné za Príľahlý pozemok a Halu, a to od účinnosti zvýšenia dane z nehnuteľností. Nájomca je povinný písomne informovať Prenajímateľov o zvýšení dane z nehnuteľností aj s jej výčíslením.
- 9.5 Nájomca sa Prenajímateľom 1 dohodol, že ak Nájomca do 12 mesiacov od platnosti a účinnosti tejto Zmluvy požiada Prenajímateľa 1 o vykonanie úpravy Pozemku, ktorá spočíva vo vybetónovaní Pozemku, Prenajímateľ 1 je povinný Pozemok vybetónovať, pričom náklady na vybetónovanie Pozemku Prenajímateľ 1 premietne do výšky nájomného za pozemok. Premietnutie nákladov vybetónovanie Pozemku sa uskutoční tak, že skutočné náklady podľa faktúr Prenajímateľ vydelí počtom mesiacov, počas ktorých bude nájomný vzťah podľa tejto Zmluvy pokračovať do skončenia nájmu.

X. Odstúpenie

10.1 Každý z Prenajímateľov je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, ak:

- sa Predmet nájmu bude užívať v rozpore s jeho účelom uvedeným v článku II. bode 2.3 tejto Zmluvy,
- Nájomca bude užívať Predmet nájmu v rozpore s Geometrickým plánom a/alebo Projektovou dokumentáciou,
- Nájomca dá Predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo iného odplatného alebo bezodplatného užívania tretím osobám,

Nájomca je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, ak:

- Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na užívanie v zmysle článku III. tejto Zmluvy a Nájomca bezodkladne a písomne vyzval Prenajímateľov, resp. príslušného Prenajímateľa na uvedenie Predmetu nájmu do stavu spôsobilého na užívanie, a to v lehote, ktorá nebude kratšia ako 90 dní.

10.2 Odstúpením od tejto Zmluvy ktoroukoľvek Zmluvnou stranou sa celá Zmluva zrušuje od momentu doručenia odstúpenia, teda s účinkami do budúcnosti.

10.3 Po odstúpení od tejto Zmluvy ktoroukoľvek zo Zmluvných strán je Nájomca povinný bezodkladne Predmet nájmu vypratať na vlastné náklady a ukončiť zmluvu na odber služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu, ktoré sú uzatvorené v jeho mene.

10.4 Po uplynutí 3 mesiacov od odstúpenia od tejto Zmluvy nemá Nájomca ani Prenajímateľa právo na náhradu škody, pokiaľ si ju riadne neuplatnil v lehote 3 mesiacov od odstúpenia.

XI. Záverečné ustanovenia

11.1 Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu ani s ním obdobným spôsobom nakladať.

11.2 Ak dôjde k zmene vlastníctva k Predmetu prenájmu, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia Prenajímateľov, resp. konkrétneho Prenajímateľa. V takomto prípade má právo vypovedať túto Zmluvu iba Nájomca.

11.3 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania všetkými Zmluvnými stranami. Táto Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto Zmluvy na webovom sídle Nájomcu.

11.4 Túto Zmluvu je možné meniť len písomnými očíslovanými dodatkami podpísanými všetkými Zmluvnými stranami.

11.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, sú uzrozumené so vzájomnými právami a povinnosťami, ktoré z nej vyplývajú a na znak ich súhlasu s jej obsahom ju vo svojej slobodnej a vážnej vôli podpisujú.

v Trnave dňa 15.10.2018

v Trnave dňa 15.10.2018

Ing. Peter Hájik
Prenajímateľ 1

Ing. Jozef Meško, starosta

AC AUTOCARÁVAN, s.r.o.
Prenajímateľ 2
Ing. Peter Hájik, konateľ

OBEC ZÁLESIE
Trojičné námestie 1
900 28 ZÁLESIE