

Zmluva o nájme pozemku č. 2025/100

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Mesto Rajec

so sídlom Námestie SNP 2/2, 015 22 Rajec

IČO 00 321 575

DIČ 2020637102

v mene Mesta Rajec koná Mgr. Peter Hanus, primátor mesta, zvolený do funkcie dňa 29.10.2012, podľa Osvedčenia o zvolení za primátora mesta zo dňa 29.10.2022
Bankové spojenie : VÚB, a.s., číslo účtu : SK46 0200 0000 0000 2362 1432

(ďalej len Prenajímateľ)

a

Nájomca:

Pierre Baguette s. r. o.

so sídlom Veľkoúľanská 1716/9, 925 21 Sládkovičovo

IČO 36 255 220

DIČ 2020192119

IČ DPH : SK2020192119

v mene spoločnosti koná Andrej Šmuro, konateľ, oprávnený konateľ v mene spoločnosti samostatne
Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel Sro, vložka číslo: 14215/T v mene
(ďalej len Nájomca)

Článok I.

Úvodné ustanovenie

1. Predmetom tejto Zmluvy o nájme pozemku (ďalej len Zmluva) je úprava vzájomných práv a povinností Zmluvných strán v súvislosti s nájmom Predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v katastrálnom území a obci Rajec, pozemku, *parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape*, parcelné číslo 1101/1 o výmere 4515 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, evidovanej v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Žilina, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva číslo 1500 vedenom pre okres Žilina, obec Rajec, katastrálne územie Rajec (zápis vlastníctva prenájomateľa v časti B LV pod B1/ v 1/1).
3. Pozemok parcelné číslo 1101/1 o výmere 4515 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, v katastrálnom území Rajec, bol pre účel vymedzenia predmetu nájmu zameraný geometrickým plánom č. 43432611-130/2024, ktorý vyhotovil dňa 11.07.2024 Ing. Radomír Blažek – Geodetic, IČO 43432611 a úradne overil Okresný úrad Žilina dňa 22.07.2024, pod číslom G1-1423/2024. Geometrickým plánom bola z pozemku CKN parcelné č. 1101/1 o výmere 4515 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie oddelením vytvorená samostatná parcela označená ako CKN parcelné číslo 1101/21 o výmere 13 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie. Geometrický plán je súčasťou tejto zmluvy ako jej *príloha č. 1/*.
4. Prebytočnosť majetku mesta v katastrálnom území Rajec, pozemku CKN parcelné číslo 1101/21 o výmere 13 m², opísanej v ods. 2/ tejto zmluvy, schválilo Mestské zastupiteľstvo Mesta Rajec na zasadnutí dňa 20. februára 2024, Uznesením č. 2/2025, ktoré je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej *príloha č. 2/*.
5. Predmetom tejto zmluvy je prenechanie pozemku v katastrálnom území Rajec, CKN parcelné číslo 1101/21 o výmere 13 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, do dočasného užívania za odplatu Nájomcovi.

6. Všeobecná hodnota nájmu pozemku CKN parcelné číslo 1101/21 o výmere 13 m² v katastrálnom území Rajec, bola stanovená znaleckým posudkom 220/2024, ktorý vypracoval dňa 29.10.2024 Ing. Juraj Sedláček, znalec v odbore Stavebníctvo, Vodohospodárske stavby, Projektovanie v stavebníctve, Odhad hodnoty nehnuteľností. Znalec určil jednotkovú cenu nájomného sumou 9,107 €/m²/rok, t. j. ročné nájomné 120,00 €.

7. Zmluva o nájme sa uzatvára v zmysle ustanovenia § 9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s ustanovením článku 27 ods. 11 písm. b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Rajec, referenčné číslo FO04-RS01, verzia 05, ktoré boli schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva č. 16/2024 zo dňa 20.03.2024.

Článok II.

Predmet nájmu a účel nájmu

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcovi do užívania za odplatu **pozemok v katastrálnom území a obci Rajec, CKN parcelné číslo 1101/21 o výmere 13 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie**, v rozsahu ako je vymedzený v geometrickom pláne č. G1-1423/2024.

2. Účel nájmu: umiestenie výdajného nonstop kiosku „PIERRE BAGUETTE“ na predaj balených sendvičov, bagiet, balených nápojov a kávy. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s účelom nájmu a spôsobom primeraným povahe a určeniu Predmetu nájmu.

3. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy faktický aj právny stav Predmetu nájmu a že ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy sa Predmet nájmu nachádza v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho preberá do nájmu.

Článok III.

Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa dojednáva na dobu 10 rokov, počnúc dňom 01. apríla 2025.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že platnosť tejto zmluvy a nájomný vzťah je možné ukončiť:

a) písomnou dohodou zmluvných strán o skončení zmluvného vzťahu, v ktorej bude uvedený dohodnutý deň skončenia nájmu;

b) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v týchto prípadoch:

- ak nájomca prenechá predmet nájmu do užívania iným osobám bez súhlasu prenajímateľa;
- ak nájomca podstatným spôsobom zmení druh pozemku bez súhlasu prenajímateľa, alebo predmet nájmu bude užívať na iný ako dohodnutý účel;
- ak sa Nájomca dostane do omeškania s platením nájomného viac ako 60 dní po lehote splatnosti
- ak Nájomca vykoná na Predmete nájmu stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa

Doručením písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane sa zmluva v zmysle ustanovenia § 48 ods. Občianskeho zákonníka zrušuje. K tomuto dňu sa skončí nájom podľa tejto zmluvy a Zmluva zaniká.

c) výpoveďou zmluvy zo strany Prenajímateľa kedykoľvek počas trvania nájmu, v dohodnutej trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane;

d) výpoveďou zmluvy zo strany Nájomcu v dohodnutej trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok IV.

Nájomné a platobné podmienky

1. Nájomné za užívanie Predmetu nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 130,00 €/mesiac, t. j. ročné nájomné je vo výške 1560,00 € (slovom: jedentisíc päťstošesťdesiat eur).

2. Odo dňa začiatku doby nájmu je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi nájomné v pravidelných ročných splátkach, na obdobie 12 mesiacov vopred s tým, že ročné nájomné (zvýšené každý rok o mieru inflácie od 1.1.2026) je splatné vždy do 31. januára príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné platí, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a. s. Rajec, číslo účtu IBAN: SK46 0200 0000 0000 2362 1432, alebo v hotovosti do pokladne Prenajímateľa s uvedením variabilného symbolu, ktorým je číslo faktúry.

3. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi pomernú časť ročného nájomného za obdobie od 01.04.2025 do 31.12.2025 vo výške 1170,00 €, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, prevodom na účet Prenajímateľa vedený vo VÚB, a. s. Žilina, číslo účtu IBAN SK46 0200 0000 0000 2362 1432, alebo v hotovosti do pokladne Prenajímateľa, v lehote splatnosti, ktorá bude uvedená vo faktúre prenajímateľa.

4. V prípade, ak z úhrady Nájomného nebude zrejmé, za aké obdobie Nájomca nájomné platí, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté oprávnený určiť Prenajímateľ sám (spravidla započítať na úhradu najstaršej splatnej pohľadávky).

5. Na základe dohody zmluvných strán sa Nájomné zvyšuje každý rok, počnúc kalendárnym rokom 2026 (t. j. od 1.1.2026) a v každom ďalšom roku trvania nájmu, o priemernú ročnú mieru inflácie vyhlásenú a zverejnenú Štatistickým úradom SR. Prenajímateľ doloží k faktúre potvrdenie Štatistického úradu SR o miere inflácie. Základ, z ktorého sa zvýšenie nájomného v danom roku vypočíta, je nájomné určené vždy na predchádzajúci kalendárny rok. Zvýšenie nájomného o priemernú ročnú mieru inflácie nie je dôvodom na zmenu tejto zmluvy formou dodatku. Nájomca so zvyšovaním nájomného o mieru inflácie súhlasí a zaväzuje sa platiť Prenajímateľovi nájomné podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve. Nájomca berie na vedomie, že v prípade zápornej inflácie sa nájomné neznižuje.

6. V prípade omeškania Nájomcu s platením nájomného sa Nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania. Povinnosť Nájomcu platiť úroky z omeškania v zmysle príslušných právnych predpisov týmto nie je dotknutá. Týmto nie je dotknuté ani právo Prenajímateľa vypovedať túto Zmluvu alebo od Zmluvy odstúpiť.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný a zaväzuje sa:

- a) platiť riadne a včas nájomné v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve;
- b) užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel;
- c) Po ukončení nájmu odovzdať Prenajímateľovi pozemok v stave zodpovedajúcom obvyklému užívaniu podľa dohodnutého účelu nájmu, pokiaľ sa s Prenajímateľom nedohodne inak;
- d) zabezpečiť pri užívaní Predmetu nájmu dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä na úseku ochrany pred požiarom, ochrany životného prostredia a pod.,
- e) umožniť Prenajímateľovi vykonať kontrolu užívania Predmetu nájmu (pozemku) z hľadiska dodržiavania zmluvne dohodnutých podmienok;
- f) nahradiť Prenajímateľovi škodu, ktorá vznikne na Predmete nájmu v dôsledku toho, že Nájomca poruší alebo nebude plniť povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo platných právnych predpisov; Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi nahradiť škodu uvedením Predmetu nájmu do pôvodného stavu alebo peňažným plnením vo výške, ktorú vyčíslí Prenajímateľ vo výzve adresovanej Nájomcovi na zaplatenie náhrady škody;

2. Nájomca nie je oprávnený postúpiť Zmluvu alebo akékoľvek svoje práva so Zmluvy alebo umožniť akékoľvek užívanie Predmetu nájmu alebo jeho časti akejkoľvek inej osobe na akýkoľvek účel, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

3. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, udeleného pred uzatvorením zmluvy o podnájme. V prípade porušenia tejto povinnosti Nájomcu je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10-násobku ročného nájomného a Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy.

4. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa vykonávať na Predmete nájmu žiadne stavebné práce, ani stavať stavby s pevným základom spojeným so zemou;

5. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, slovenskými technickými normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.

6. Prenajímateľ má právo a zaväzuje sa:

a) odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom k užívaniu podľa dohodnutého účelu nájmu;

b) vykonávať kontrolu užívania Predmetu nájmu;

c) požadovať od nájomcu vysvetlenia týkajúce sa užívania Predmetu nájmu;

d) poskytnúť Nájomcovi na jeho požiadanie potrebnú konzultačnú a poradenskú súčinnosť pri plnení jeho povinností a uplatňovaní práv vyplývajúcich z tejto zmluvy, prípadne ktorých vykonanie sa stane nevyhnutným počas platnosti tejto zmluvy;

e) oznámiť Nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich Predmet nájmu.

7. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú Nájomcovi na veciach umiestnených na Predmete nájmu. Tieto veci je Nájomca povinný poistiť si sám na vlastné náklady.

Článok VI.

Osobitné dojednanie

1. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu pri vzniku a zániku nájmu zmluvné strany spíšu zápisnicu, ktorá bude obsahovať opis Predmetu nájmu, zistené poškodenia, zistené právne skutočnosti týkajúce sa užívania Predmetu nájmu a pod.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, spravujú sa právne vzťahy medzi zmluvnými stranami podľa platných ustanovení Občianskeho zákonníka a súvisiacich predpisov.

2. Zmluva je vyhotovená v troch originálnych rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a Nájomca jeden rovnopis.

3. Meniť a dopĺňať túto zmluvu možno len formou písomných dodatkov, pre platnosť ktorých sa vyžaduje vlastnoručný podpis všetkých zmluvných strán.

4. Zmluva nadobúda platnosť dňom, kedy bude podpísaná obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, a to v súlade s ustanovením § 47a ods. 1/ zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník), v spojení s ustanovením § 5a ods. 1/ zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

5. Zmluvné strany berú na vedomie a súčasne vyjadrujú súhlas so zverejnením tejto zmluvy v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, obsahu zmluvy porozumeli, zmluva bola uzavretá slobodne a vážne, bez tiesne a nátlaku, na dôkaz čoho pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej prílohy sú :

1/ Geometrický plán č. 43432611-130/2024 zo dňa 11.07.2024, úradne overený Okresným úradom Žilina dňa 22.07.2024 pod č. G1-1423/2024

2/ Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Rajci č. 2/2025 zo dňa 20. februára 2025

3/ Vizualizácia „Kiosk a totem“

Rajec, dňa

Sládkovičovo dňa

Prenajímateľ:

Mesto Rajec

Nájomca:

Pierre Baguette s. r. o.

.....

Mgr. Peter Hanus

primátor mesta

.....

Andrej Šmuro

konateľ spoločnosti