

Nájomná zmluva

Uzatvorená podľa ustanovení § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianský zákonník
v platnom znení

medzi

Prenajímateľ: **Mesto Gbely**, Nám. Slobody 1261, 908 45 Gbely
Zastúpené: Ing. Jozefom Hazlingerom – primátorom mesta
IČO: 309524
DIČ: 2021086705
Bankové spojenie: Primabanka a.s.
číslo účtu: 260 133 7003/5600

(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca: **Správa mestského majetku Gbely spol. s r.o.**, Naftárska 2104/2, 908 45
Gbely
Zastúpené: Ing. Gabrielou Kováčovou – konateľkou spoločnosti
IČO: 362 683 99
DIČ: 202 195 2339
IČ DPH: SK 202 195 2339
Bankové spojenie: Primabanka a.s.
číslo účtu: 272 264 1001/5600

(ďalej len nájomca)

uzatvárajú túto nájomnú zmluvu:

I. PREDMET NÁJMU

1. Predmetom prenájmu sú hnutel'né a nehnuteľné veci, ktorých zoznam tvorí prílohy tejto Zmluvy a sú jej neoddeliteľnou súčasťou. Predmet prenájmu je vo vlastníctve prenajímateľa, ktorý ich uzavretím tejto zmluvy odovzdáva do užívania nájomcovi.
2. Predmet nájmu je presne špecifikovaný v zmysle prílohy k tejto zmluve:
 - Príloha č.1: zoznam nehnuteľného majetku (OC, ZC)
 - Príloha č. 2: zoznam hnutel'ného majetku (OC, ZC).

II. ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ dáva touto zmluvou nájomcovi do nájmu predmet nájmu v zmysle uznesenia MsZ č. 69/2015 zo dňa 15.6.2015, ktorý je uvedený v čl. I. tejto zmluvy, a to pre účely prevádzkovania podnikateľskej činnosti nájomcu v plnom rozsahu jeho podnikateľských oprávnení zapísaných v živnostenskom, alebo inom registri.

2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu podľa príloh tejto zmluvy pre účely jeho hospodárneho, efektívneho a účelného využívania v zmysle požiadaviek prenajímateľa.
3. Nájomca sa týmto zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou a platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.

III. DOBA TRVANIA NÁJMU

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú** s účinnosťou od 1.7.2015.
 2. Táto zmluva môže byť skončená niektorým z týchto spôsobov:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou,
 - c) odstúpením od zmluvy z dôvodu hrubého porušenia podmienok nájomnej zmluvy.
 3. Dohoda o skončení tejto nájomnej zmluvy vyžaduje písomnú formu a musí byť podpísaná štatutárnymi zástupcami obidvoch zmluvných strán.
 4. Výpoveď z tejto nájomnej zmluvy musí byť podaná v písomnej forme a musí z nej byť nepochybné zrejmé, že smeruje ku skončeniu nájomného vzťahu ku všetkým súčastiam predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že sa pripúšťa výpoveď z nájmu aj iba k jednotlivým súčastiam predmetu nájmu, v takom prípade, nájomný vzťah k súčastiam predmetu nájmu vo výpovedi neuvedeným, pokračuje v zmysle podmienok tejto zmluvy.
 5. Výpovedná lehota z tejto nájomnej zmluvy je dvanásť mesiacov a počíta sa od prvého dňa kalendárneho roka nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
 6. Odstúpenie od zmluvy je prípustné iba z dôvodu hrubého porušenia podmienok nájomnej zmluvy. Za hrubé porušenie podmienok nájomnej zmluvy sa v tomto zmysle pokladá:
 - a) zo strany prenajímateľa:
 - znemožnenie riadneho a nerušeného užívania predmetu nájmu v súlade s nájomnou zmluvou,
 - porušenie povinností prenajímateľa vo vzťahu k nájomcovi, ak tieto výslovne vyplývajú z platných právnych noriem,
 - b) zo strany nájomcu:
 - omeškanie so zaplatením nájomného viac ako šesť mesiacov,
 - porušenie povinností nájomcu vo vzťahu k prenajímateľovi, ak tieto výslovne vyplývajú z platných právnych noriem.
- Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom nasledujúcim po dni doručenia oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.

IV. VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO

1. Výška nájomného je určená dohodou zmluvných strán v súlade s platnými právnymi normami (zák. č. 18/1996 Z.z. v platnom znení) a v zmysle uznesenia MsZ č. 69/2015, zo dňa 15.6.2015 tak, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi za celý predmet nájmu nájomné vo výške 18 138,- € (slovom osemnásťtisícjednostotridsaťosem eur) ročne.

2. Nájomca je povinný uhradiť celú výšku nájomného prenajímateľovi na jeho účet v peňažnom ústave podľa určenia prenajímateľa najneskôr vždy do 15. decembra kalendárneho roka.
3. V cene nájmu nie sú zahrnuté náklady na obstarávanie súvisiacich služieb (t.j. najmä elektrická energia, dodávky tepla, dodávky plynu, vodné a stočné, odvoz TKO, telefónne poplatky a pod.)
4. O dodávkach súvisiacich služieb uzatvorí nájomca osobitné zmluvy s jednotlivými ich dodávateľmi. Pripúšťa sa však aj uzavretie dohody o refundácii týchto nákladov prenajímateľovi. Nájomca sa so svojimi podnájomníkmi (alebo inými užívateľmi) môže dohodnúť tak, že v jednotlivých prípadoch budú tieto náklady znášať priamo.

V.

DAŇOVÉ A POPLATKOVÉ POVINNOSTI

1. Prenajímateľ je povinný znášať všetky trovy spojené s poistením predmetu nájmu alebo jeho jednotlivých súčastí. Rozsah poistenia predmetu nájmu alebo jeho jednotlivých súčastí stanoví nájomca na základe spôsobu jeho využívania, jeho hodnoty a miery rizika jeho poškodenia.
2. Prenajímateľ znáša všetky daňové a poplatkové povinnosti súvisiace s predmetom nájmu platné v čase podpísania tejto zmluvy.

VI.

ZÁKLADNÉ PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca je povinný starať sa o zverený majetok tak, aby z jeho viny nedošlo k jeho znehodnoteniu, poškodeniu, či odcudzeniu. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých nehnuteľností a kontrolu stavu prenajatého majetku za jeho účasti.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté veci spôsobom obvyklým do dňa uzavretia tejto zmluvy a spôsobom primeraným pri vykonávaní inej podnikateľskej činnosti a to tak, aby prenajaté veci boli využívané efektívne a intenzívne v súlade s príslušnými technickými a inými platnými právnymi normami.
3. Nájomca je oprávnený v rámci svojej podnikateľskej činnosti a lepšieho využitia zvereného majetku, ktorý je predmetom prenájmu, využívať ho pre svoje podnikateľské zámery, ak sa také využívanie neprieči záujmom mesta.
4. Všetky veci, ktoré sú predmetom nájmu, je nájomca oprávnený prenajímať ďalej tretím osobám. Nájomca je však v takom prípade dbať o hospodárne využívanie majetku a dohliadať na to, aby na prenajatom majetku nevznikla škoda alebo nadmerné opotrebovanie.
5. Nájomca bude vykonávať údržbu, opravy, úpravy ako aj iné zmeny v plnom rozsahu bez ohľadu na výšku obstarávacej ceny (vrátane účelných zásahov do inštalácií) na všetkých prenajatých hnutel'ných a nehnuteľných veciach. Nájomca tiež bude zabezpečovať všetky opatrenia potrebné k zamedzeniu vzniku škody na prenajatých veciach. Všetky uvedené aktivity je nájomca oprávnený vykonávať aj bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, musí však dbať o to, aby boli súčasne dodržané všetky zásady, ktoré sa pre zaobchádzanie s prenajatým majetkom v tejto zmluve stanovujú.

6. Nájomca je povinný zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení.
7. Nájomca je povinný v plnom rozsahu zabezpečiť a starať sa o bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci podľa ustanovení zákona č. 330/1996 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení.

VII.

OSOBITNÉ UJEDNANIE O MESTSKOM MAJETKU

1. Prenajíateľom a súčasne jediným výlučným vlastníkom predmetu nájmu je mesto Gbely, nájomca je preto povinný pri výkone svojich práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy vždy konať tak, ako by konal prenajíateľ, keď by postupoval podľa zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení a podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení, ako aj podľa právnych predpisov súvisiacich alebo podľa všeobecne záväzných nariadení upravujúcich zásady hospodárenia mesta.
2. Nájomca je pri výkone svojich nájomných práv a povinností povinný konať so starostlivosťou riadneho hospodára tak, aby sa prenajatý mestský majetok zveľadľoval, chránil a zhodnocoval. Nájomca je povinný dbať najmä o:
 - a) hospodárne udržiavanie a užívanie prenajatého majetku,
 - b) chránenie prenajatého mestského majetku pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím,
 - c) používanie všetkých právnych prostriedkov na ochranu prenajatého mestského majetku.

VIII.

TECHNICKÉ ZHODNOTENIE

1. Prenajíateľ dáva nájomcovi súhlas na technické zhodnotenie prenajatého majetku a nájomca tento súhlas na technické zhodnotenie prenajatého majetku prijíma. Prenajíateľ dáva nájomcovi súhlas k odpisovaniu technického zhodnotenia prenajatého majetku. V prípade ukončenia tejto zmluvy, alebo ukončenia prenájmu len niektorého druhu majetku (či už hnutel'ného, alebo nehnuteľného) vykonané technické zhodnotenie prechádza do majetku prenajíateľa v hodnote 100,- € za každý majetok jednotlivo.

IX.

PREVODY VLASTNÍCTVA

1. Prenajatý hmotný investičný majetok a drobný hmotný investičný majetok a drobný hmotný majetok môže byť vyradený iba na návrh nájomcu po uplynutí doby jeho životnosti, alebo ak sa stane neupotrebitelným.
2. Ak sa v súvislosti s uzavretím tejto zmluvy uskutoční prevod vlastníctva iných než prenajatých vecí (napr. materiálových zásob prenajíateľa alebo iných vecí s prenajímaným majetkom súvisiacich), bude o takom prevode uzavretá samostatná zmluva.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bez súhlasu nájomcu počas trvania nájomného vzťahu neuzavrie zmluvu o predaji predmetu nájmu alebo jeho časti. Nájomca má právo prednostnej kúpy k celému predmetu nájmu ako aj k jeho jednotlivým súčastiam.
4. Pri realizácii postupov podľa tohto článku zmluvy sú zmluvné strany povinné plne rešpektovať zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení, ako aj všeobecne záväzné nariadenia upravujúce zásady hospodárenia mesta.

X.

VŠEOBECNÉ ZÁSADY UPLATŇOVANIA ZMLUVY

1. Právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky a najmä ustanoveniami §§ 663 až 684 Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb.) v znení platnom ku dňu uzavretia tejto zmluvy.
2. V prípade, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy bude považované v budúcnosti neplatným alebo právne neúčinným, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy a zmluvné strany sa pre taký prípad zaväzujú uskutočniť okamžitú nápravu protiprávneho stavu pri zachovaní vecného obsahu ich zmluvných dojednaní.
3. Uplatnenie jednotlivých ustanovení tejto zmluvy alebo jej v budúcnosti prijatých úprav realizované spôsobom, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi alebo so zásadami poctivého obchodného styku, je neprípustné.

XI.

PRECHODNÉ USTANOVENIA

1. Zmluva je platná dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.
2. Zmluvné strany sa súčasne dohodli, že podpisom tejto zmluvy splnomocňuje prenajímateľ nájomcu, aby ho v plnom rozsahu zastupoval vo veci všetkých doterajších nájmov, ktorých predmetom je majetok uvedený v prílohe k tejto zmluve, a že nájomca takto udelené splnomocnenie prijíma. Zmluvné strany sa súčasne dohodli o tom, že nájomca je splnomocnený a oprávnený na svoj účet inkasovať za prenajímateľa nájomné zo všetkých doterajších nájmov, ktorých predmetom je majetok uvedený v prílohe k tejto zmluve.
3. Právne vzťahy prenajímateľa a nájomcu pri výkone zastúpenia podľa predchádzajúceho ustanovenia tejto zmluvy (článok XI. ods. 2) sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Vystavenie osobitnej listiny o plnej moci sa nevyžaduje, nakoľko dohoda o plnomocnenstve medzi splnomocniteľom (ktorým je mesto Gbely) a splnomocnencom (ktorým je Správa mestského majetku Gbely spol. s.r.o.) sa uzatvára priamo podpísaním tejto nájomnej zmluvy.

XII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch identických exemplároch, z ktorých po dva obdrží každá zo zmluvných strán. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy musia byť urobené písomne, inak sú neplatné.
 2. Dňom účinnosti tejto zmluvy zanikajú nasledujúce nájomné zmluvy:
 - Nájomná zmluva zo dňa 4.2.2005 (miestne komunikácie, chodníky, budovy)
 - Nájomná zmluva zo dňa 31.1.2005 (miestnosť č. 20 v budove MsÚ na Nám. slobody 1261 v Gbeloch)
 - Nájomná zmluva zo dňa 31.1.2005 (Hasičská zbrojnica, súp. č. 733 ul. Medlenova)
 - Nájomná zmluva zo dňa 12.4.2005 (budova st. národného výboru, súp. č. 480, ul. Štefánikova v Gbeloch)
 - Nájomná zmluva zo dňa 26.5.2009 (budova zdravotného strediska, súp. č. 6 na ul. Švermovej v Gbeloch)
 - Nájomná zmluva zo dňa 28.12.2011 (hmotný a nehmotný majetok zrušenej príspevkovej organizácie MsKZ Gbely)
 - Nájomná zmluva zo dňa 28.12.2012 (hmotný majetok strediska miestne hospodárstvo)
- Uznesením MsZ č. 78/2015, zo dňa 15.6.2015 boli zrušené uznesenia súvisiace s vyššie uvedenými nájomnými zmluvami – uzn. č. 337/2004, uzn. č. 364/2005, uzn. č. 304/2009, uzn. č. 131/2011, uzn. č. 219/2012, uzn. č. 264/2013.
3. Zmluvné strany po prečítaní tejto zmluvy spoločne vyhlasujú, že táto bola vyhotovená podľa ich slobodnej a vážnej vôle, že jej obsah je dostatočne určitý a zrozumiteľný, a že okolnosti jej uzavretia sú prosté akejkoľvek tiesne alebo nápadne nevýhodných podmienok.

V Gbeloch, dňa 30.6.2015

Prenajímateľ



Spoločnosť miestneho majetku
Gbely, s.r.o.
Ulica slobody 808 45 Gbely
IČO: 2021962339

Nájomca

-2. JÚL 2015
Zverejnené:
-3. JÚL 2015
účinné od: