

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov
a v súlade so Všeobecne záväzným nariadením mesta Stupava č. 1/2016 o zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom
mesta

(ďalej len „Zmluva“)

uzatvorená medzi:

Prenajímateľ:

Názov: **Verejnoprospešné služby Stupava**
Sídlo: Dlhá 11/1248, 900 31 Stupava
IČO: 500 81 497
DIČ: 2120 1609 88
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK50 0200 0000 0036 7636 0157
Konajúci prostredníctvom: Mgr. Marián Závodný, riaditeľ
(ďalej len „Prenajímateľ“);

a

Nájomca:

Názov: **Urbárske pozemkové spoločenstvo Stupava**
Sídlo: Hlavná 9, 900 31 Stupava
IČO: 42 357 861
Zápis: pod registračným číslom R-0016/MA
(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca spoločne ďalej spolu aj len „Zmluvné strany“)

PREAMBULA

Prenajímateľ je správcom nasledovného nehnuteľného majetku mesta Stupava – časť pozemku parcela registra „C“ č. 4127/53, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, výmera: 3820 m², zapísaného na liste vlastníctva č. 2783, pre katastrálne územie: Stupava, obec: Stupava, okres: Malacky, o výmere: 15 m² (ďalej len „Nehnuteľnosť“).

K prenájmu Nájomcovi je daný dôvod hodný osobitného zreteľa, keďže umiestnenie unimobunky Nájomcu slúži ako kancelária a administratívne miesto pozemkového spoločenstva združujúceho značný počet obyvateľov Mesta Stupava.

Na základe uvedeného Zmluvné strany uzatvorili túto Zmluvu za nasledovných podmienok:

1. Úvodné ustanovenia

- 1.1. Mesto Stupava je výlučným vlastníkom Nehnuteľnosti. Prenajímateľ je správcom Nehnuteľnosti.
- 1.2. Nájomca má záujem užívať na základe tejto Zmluvy časť Nehnuteľnosti o výmere 15 m², ktorá slúži na umiestnenie unimobunky Nájomcu – vyznačenú v priloženom nákrese (príloha č. 1).

(ďalej aj „Predmet nájmu“).

2. Predmet Zmluvy

- 2.1. Na základe tejto Zmluvy Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu na dočasné užívanie za podmienok podľa tejto Zmluvy a Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi Nájomné podľa tejto Zmluvy.
- 2.2. Zmluvné strany sa dohodli, že Predmet nájmu sa dočasne prenecháva do užívania Nájomcovi podľa tejto Zmluvy na účel umiestnenia unimobunky Nájomcu slúžiacej ako kancelária a administratívne miesto pozemkového spoločenstva (ďalej len „**Účel nájmu**“).
- 2.3. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Pre prípad nesplnenia tejto povinnosti, ani napriek predchádzajúcej písomnej výzve Prenajímateľa na splnenie uvedenej povinnosti, dojednali Zmluvné strany v súlade s ustanovením § 544 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov zmluvnú pokutu, ktorú je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu, a to vo výške 100,- Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku.
- 2.4. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe Prenajímateľom zaslanej faktúry.

3. Nájomné a spôsob jeho úhrady

- 3.1. Zmluvné strany sa dohodli, na mesačnom nájomnom 1,- EUR bez DPH / m² mesačne, a teda celkom vo výške 15,- EUR (slovom: pätnásť eur) mesačne bez DPH ďalej len „**Nájomné**“).
- 3.2. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej inflačnej doložke (ďalej len „inflačná doložka“): Prenajímateľ je oprávnený každoročne zvýšiť Nájomné o 100 % ročnej miery inflácie oficiálne vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za uplynulý kalendárny rok. Za ročnú mieru inflácie sa považuje medziročná miera inflácie meraná priemerným indexom spotrebiteľských cien (CPI) za 12 mesiacov kalendárneho roka v porovnaní s priemerom tohto indexu za 12 kalendárnych mesiacov predchádzajúceho kalendárneho roka oznámená Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Prenajímateľ je povinný túto úpravu Nájomného oznámiť Nájomcovi písomne a úprava Nájomného je účinná od 01.04. príslušného roka (nájomné sa pritom zaokrúhľuje na eurocenty nahor). Pokiaľ budú údaje rozhodujúce pre zvýšenie Nájomného Štatistickým úradom Slovenskej republiky oznámené až po 01.04. príslušného roka, má oznámenie Prenajímateľa o zvýšení Nájomného účinnosť rovnako už od 01.04. aktuálneho roka a Nájomca je povinný rozdiel medzi dovtedajším Nájomným a novým Nájomným doplatiť do 30 dní odo dňa oznámenia o zvýšení Nájomného. V prípade, ak Prenajímateľ oznámi zvýšenie Nájomného Nájomcovi po 01.04. príslušného roka (a nejde o prípad podľa predchádzajúcej vety), má oznámenie Prenajímateľa o zvýšení Nájomného účinnosť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo zvýšenie Nájomného Nájomcovi oznámené. Prvý krát je Prenajímateľ oprávnený postupom podľa tohto bodu zvýšiť Nájomné od 01.04.2023.
- 3.3. Nájomca je povinný uhrádzať Nájomné mesačne na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, a to vždy k 25. dňu mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa Nájomné platí. Platba sa považuje za uhradenú až pripísaním celej takejto platby na bankový účet Prenajímateľa.
- 3.4. Nájomné za prvý mesiac nájmu vo výške 15,- EUR je Nájomca povinný zaplatiť do 5 (slovom: piatich) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
- 3.5. Ak je Nájomca v omeškaní s úhradou Nájomného, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

4. Vzájomné práva a povinnosti Zmluvných strán

- 4.1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou a v súlade s príslušnými platnými a účinnými právnymi predpismi (vrátane Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Stupava č. 1/2016 (Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Stupava)).
- 4.2. Nájomca sa touto Zmluvou zaväzuje užívať Predmet nájmu tak, aby na Predmete nájmu nevznikala škoda, a aby svojim konaním nerušil užívanie zvyšku Nehnutelnosti a užívanie nehnuteľností susediacich s Predmetom nájmu/Nehnutelnosťou. Nájomca sa touto Zmluvou zaväzuje užívať Predmet nájmu tak, aby Prenajímateľovi a/alebo užívateľom susediacich nehnuteľností nevznikala škoda a aby Prenajímateľovi a/alebo užívateľom susediacich nehnuteľností bezprostredne nehrozila škoda, a aby neboli bezprostredne ohrozené alebo poškodené oprávnené záujmy Prenajímateľa a/alebo užívateľov susediacich nehnuteľností.
- 4.3. Nájomca sa za užívanie Predmetu nájmu zaväzuje platiť Prenajímateľovi Nájomné riadne a včas.
- 4.4. Nájomca vyhlasuje, že pred podpisom tejto Zmluvy bol náležite oboznámený so stavom Predmetu nájmu, tento stav zodpovedá dohodnutému Účelu nájmu.
- 4.5. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť na Predmet nájmu za účelom kontroly stavu Predmetu nájmu kedykoľvek počas doby nájmu a Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi výkon tohto práva v plnej miere. Prenajímateľ je oprávnený požadovať a Nájomca je povinný rešpektovať a vyhovieť požiadavke Prenajímateľa, aby Nájomca upustil od akéhokoľvek konania, ktorým by bezprostredne ohrozil majetok alebo oprávnené záujmy Prenajímateľa, porušoval túto Zmluvu alebo právne predpisy.
- 4.6. Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu kompetentného schvaľovacieho orgánu podľa Všeobecne záväzného nariadenia mesta Stupava č. 1/2016 o zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta a Prenajímateľa dať Predmet nájmu do podnájmu alebo užívania tretej osobe, pričom písomný súhlas musí byť kompetentným schvaľovacím orgánom daný vopred. Súhlas podľa predchádzajúcej vety možno dať len v súlade so Všeobecne záväzným nariadením mesta Stupava č. 1/2016 o zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta. V prípade odsúhlaseného užívania alebo nájmu Predmetu nájmu (alebo jeho časti) treťou osobou podľa tohto bodu je Nájomca povinný Prenajímateľovi odovzdať jedno vyhotovenie zmluvy medzi treťou osobou a Nájomcom, na základe ktorej tretia osoba Predmet nájmu (alebo jeho časť) užíva alebo má v nájme.
- 4.7. Nájomca je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek skutočnosti, ktoré bránia Nájomcovi v riadnom užívaní Predmetu nájmu.
- 4.8. Nájomca je povinný odstrániť preukázané škody, ktoré na Predmete nájmu spôsobil on alebo osoby, ktorým umožnil prístup k Predmetu nájmu, resp. nahradiť škodu, ktorú spôsobil Nájomca a/alebo osoby, ktorým umožnil prístup k Predmetu nájmu na Predmete nájmu.
- 4.9. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo na Predmete nájmu a ani inak tento Predmet nájmu zaťažiť.
- 4.10. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za každé poškodenie Predmetu nájmu, pokiaľ toto poškodenie spôsobil Nájomca, osoby jemu blízke, jeho obchodní partneri alebo jeho zamestnanci. Nájomca zodpovedá aj za škody na Predmete nájmu spôsobené tretími osobami. Všetky škody, za ktoré zodpovedá Nájomca, je Nájomca povinný odstrániť alebo zabezpečiť ich odstránenie na vlastné náklady. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škodu spôsobenú porušením svojich povinností podľa tejto Zmluvy v plnom rozsahu jej výšky.
- 4.11. Vzhľadom na skutočnosť, že Predmet nájmu je v rámci Nehnutelnosti situovaný tak, že na prístup k nemu a jeho užívanie je potrebné využiť prístup a príjazd cez inú časť Nehnutelnosti ako je Predmet nájmu, Nájomca je oprávnený využiť k prístupu a príjazdu k

Predmetu nájmu Nehnuteľnosť len v nevyhnutnom rozsahu a jeho povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy sa primerane vzťahujú k užívaniu tohto prístupu/príjazdu k Predmetu nájmu. Nájomca je okrem iného povinný rešpektovať pokyny Prenajímateľa týkajúce sa napr. pohybu po Nehnuteľnosti a pod.

- 4.12. Prenajímateľ je oprávnený a Nájomca je povinný uzatvoriť dodatok k tejto Zmluve v lehote definovanej vo výzve Prenajímateľa k uzatvoreniu dodatku (prípadne uzatvoriť novú zmluvu), v prípade schválenia nového predpisu o oceňovaní nehnuteľností, alebo ak bude iná cena schválená Všeobecne záväzným nariadením Mesta Stupava.
- 4.13. Stavebné úpravy na Predmete nájmu môže Nájomca realizovať len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom.
- 4.14. Nájomca je povinný zabezpečovať bežné opravy a údržbu Predmetu nájmu v súlade s platnou právnou úpravou a pokynmi Prenajímateľa tak, aby nedochádzalo k znehodnocovaniu majetku mesta Stupava a majetku Prenajímateľa a ku škodám na majetku mesta Stupava a majetku Prenajímateľa, a to na vlastné náklady.
- 4.15. Nájomca je povinný vykonávať raz ročne inventarizáciu nehnuteľných vecí a počas trvania tejto Zmluvy je zodpovedný škody spôsobené na týchto veciach.
- 4.16. Pri škodovej udalosti je Nájomca povinný písomne informovať vlastníka a Prenajímateľa o vzniknutej škode a priebehu likvidácie škodovej udalosti na majetku mesta Stupava resp. majetku Prenajímateľa.

5. Doba nájmu a skončenie nájmu

- 5.1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu 4 (slovom: štyroch) rokov odo dňa 01.12.2022 a jej platnosť a účinnosť končí najneskôr posledným dňom dohodnutej doby.
- 5.2. Nájomný vzťah založený touto Zmluvou možno ukončiť:
 - 5.2.1. písomnou dohodou Zmluvných strán;
 - 5.2.2. písomnou výpoveďou Zmluvy podľa bodov 5.3. a 5.4 tohto článku Zmluvy;
 - 5.2.3. písomným odstúpením Prenajímateľa od Zmluvy podľa bodu 5.6. tohto článku Zmluvy;
 - 5.2.4. písomnou výpoveďou Nájomcu, ak sa Predmet nájmu stane preukázateľne nespôsobilým na dohodnuté užívanie bez porušenia povinnosti Nájomcu;
 - 5.2.5. iným spôsobom ustanoveným príslušnými platnými a účinnými právnymi predpismi.
- 5.3. Prenajímateľ má právo kedykoľvek Zmluvu vypovedať, a to písomnou výpoveďou z akéhokoľvek dôvodu alebo bez uvedenia dôvodu, doručenou druhej Zmluvnej strane, pričom výpovedná doba, ktorá bola dojednaná ako trojmesačná, začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
- 5.4. Prenajímateľ má právo kedykoľvek Zmluvu vypovedať v prípade, ak Nájomca neuhradí včas Nájomné, a to písomnou výpoveďou doručenou druhej Zmluvnej strane, pričom výpovedná doba, ktorá bola dojednaná ako jednomesačná, začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
- 5.5. Vypovedanie Zmluvy ani odstúpenie od Zmluvy nemá vplyv na povinnosť Nájomcu platiť úrok z omeškania, či zmluvnú pokutu, na ktorú vznikol Prenajímateľovi nárok pred vypovedaním Zmluvy resp. odstúpením od Zmluvy. Zaplatením úroku z omeškania alebo zmluvnej pokuty sa Nájomca nezbaňuje svojich záväzkov podľa tejto Zmluvy. Zaplatením úroku z omeškania, či zmluvnej pokuty zo strany Nájomcu nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody v

plnej výške, pričom úroky z omeškania ani zmluvná pokuta sa nezapočítavajú do náhrady škody.

5.6. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto Zmluvy aj z nasledujúcich dôvodov:

5.6.1. ak Nájomca napriek písomnej výzve Prenajímateľa porušuje povinnosť podľa tejto Zmluvy alebo súvisiacu s touto Zmluvou a nevykonal nápravu ani v lehote desať (10) dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na zabezpečenie;

5.6.2. podľa bodu 6.3. tejto Zmluvy.

5.7. Odstúpenie od tejto Zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej Zmluvnej strane.

6. Vyhlásenia a záruky

6.1. Nájomca vyhlasuje, že pred podpisom tejto Zmluvy bol náležite oboznámený so stavom Predmetu nájmu, tento stav zodpovedá dohodnutému Účelu nájmu.

6.2. Nájomca podpísaním tejto Zmluvy vyhlasuje a zaručuje Prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto Zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky ku dňu podpisu tejto Zmluvy:

6.2.1. Nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene Nájomcu;

6.2.2. Nájomca nie je v úpadku, nebol ním alebo jeho štatutárnym orgánom alebo treťou osobou podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok a ani mu úpadok nehrozí; nebol ním alebo jeho štatutárnym orgánom alebo treťou osobou podaný návrh na reštrukturalizáciu;

6.2.3. Nájomca nebol ako právnická osoba zrušený, či už likvidáciou alebo bez likvidácie a ani neprijal žiadne rozhodnutie za týmto účelom;

6.2.4. proti Nájomcovi nie je vedené žiadne exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia, alebo iné obdobné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu Nájomcu, ktorý by mohol zmariť alebo sťažiť plnenie záväzkov Nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy.

6.3. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa bodu 6.2. tohto článku Zmluvy ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za podstatné porušenie tejto Zmluvy, oprávňujúce Prenajímateľa od tejto Zmluvy jednostranne odstúpiť.

6.4. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa bodu 6.2. tohto článku Zmluvy ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, Nájomca je povinný náhradu škody, ktorá Prenajímateľovi nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

7. Záverečné ustanovenia

7.1. Táto Zmluva je uzavretá a platná dňom jej podpísania obidvomi Zmluvnými stranami. Táto Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa príslušných právnych predpisov.

7.2. V súlade s ustanovením § 19 bod 9 písm. b) a § 22 ods. 3 Všeobecne záväzného nariadenia mesta v Stupave č. 1/2016 o zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta, bol nájom Predmetu nájmu za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve schválený mestským zastupiteľstvom Stupava dňa 28.09.2022.

7.3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa v súvislosti s touto Zmluvou doručujú písomnosti týkajúce sa tejto Zmluvy, na adresu Nájomcu, uvedenú záhlaví Zmluvy alebo na inú adresu preukázateľne písomne oznámenú Nájomcom, tak za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň odoslania zásielky Prenajímateľom (fikcia doručenia), v prípade ak Nájomca odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v prípade ak si Nájomca nevyzdvihne zásielku

doručovanú poštou na pošte v odbernej lehote alebo v prípade vrátenia zásielky doručovanej poštou, na ktorej je preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odšťahoval,“ „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu.

- 7.4. Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce z tejto Zmluvy sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade sporu medzi Zmluvnými stranami, spor majú právomoc rozhodovať súdy Slovenskej republiky.
- 7.5. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení tejto Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým ustanovením tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 7.6. Túto Zmluvu možno meniť iba dohodou Zmluvných strán v písomnej forme.
- 7.7. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe Zmluvné strany zaväzujú riešiť tieto prednostne cestou vzájomnej dohody.
- 7.8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na potvrdenie toho, že obsah tejto Zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.
- 7.9. Zmluva je vyhotovená v 2 (slovom: dvoch) vyhotoveniach, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží 1 (slovom: jedno) jej vyhotovenie.

Prenajímateľ:

v STUPAVE dňa 8.12.2022



Verejnoprospešné služby Stupava

Mgr. Marián Závodný – riaditeľ

Verejnoprospešné služby Stupava

Mesto Stupava, Hlavná 1/74 900 31 Stupava

Dlhá 1248/11. 900 31 Stupava

príspevková organizácia

IČO: 50081497

④

Príloha č. 1:

- Situačný nákres

Nájomca:

v STUPAVE dňa 8.12.2022



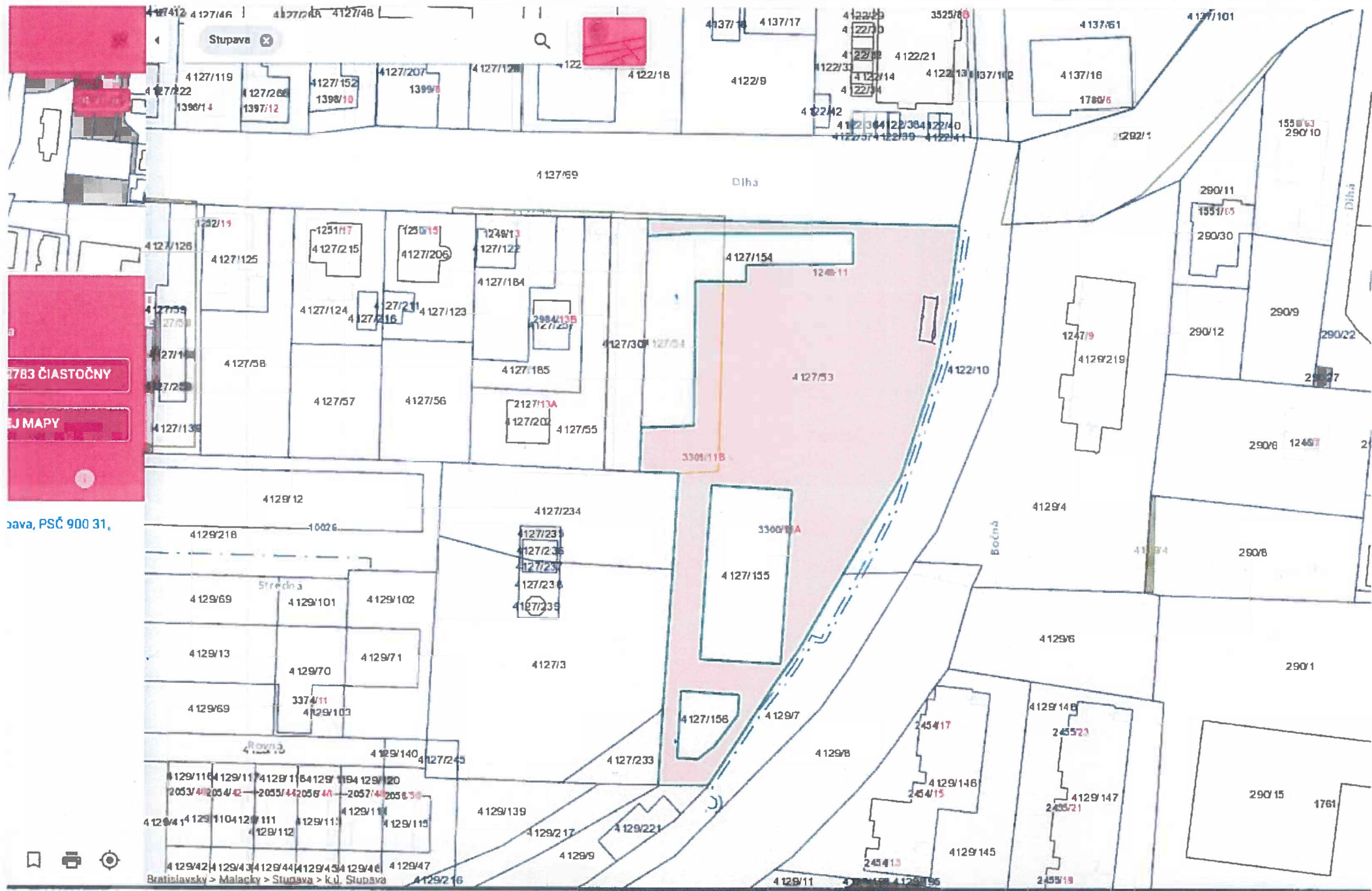
Urbárske pozemkové spoločenstvo Stupava

URBÁRSKE POZEMKOVÉ

SPOLOČENSTVO STUPAVA

900 31 Stupava, Hlavná 9

IČO: 42357861 DIČ: 2024024288



783 ČIASTOČNY
UJ MAPY

java, PSČ 900 31,

