

NÁJOMNÁ ZMLUVA

č.01/2018

uzavretá v súlade s ust. par. 663 Obč. zák. medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ: *Obec Kaluža*
Kaluža PSČ 072 36, okres Michalovce
IČO: 325295
zast.: Ing. Ján Čuchran- starosta obce
/ďalej len prenajímateľ/

a

Nájomca: *Glamour Slovakia, a.s.*
Sládkovičova 43, 974 05 Banská Bystrica
IČO: 36 024 244
zast.: Ing. Vladislav Kokolus- predseda predstavenstva
zapísaná vo výpise OR OS BB, v odd.: Sa, vl. č. 453/S
/ďalej len nájomca/

za týchto podmienok:

Čl. I.

- 1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v obci Kaluža, okres Michalovce, zapísanej na výpise z listu vlastníctva č. 1204 vedenom Okresným úradom Michalovce, odbor katastrálny a to ako parcela reg. „C“, parcelné číslo 548/30- ostatné plochy o výmere 2749 m2, katastrálne územie Kaluža v podiele 1/1.*
- 2. Nájomca je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v obci Kaluža, okres Michalovce, zapísanej na výpise z listu vlastníctva č. 653, vedenom Okresným úradom Michalovce, odbor katastrálny a to ako parcela registra „C“, parcelné číslo 548/37- ostatné plochy o výmere 698 m2, katastrálne územie Kaluža v podiele 1/1.*
- 3. Za účelom uzavretia Nájomnej zmluvy k časti nehnuteľnosti označenej v čl. I ods.1 tejto zmluvy bol vyhotovený geometrický plán číslo: 36582972-12/2018 zo dňa 26.01.2018 vypracovaný spoločnosťou G.K.T. spol. s r.o., geodetické práce, Vinné 469, 072 31 Vinné, IČO: 36 582 972 na úpravu hranice medzi pozemkami C KN č. 548/30 a 548/37, úradne*

overený Okresným úradom Michalovce, odbor katastrálny dňa 07.02.2018 pod č. G1- 65./2018 /ďalej v zmluve len "geometrický plán"/.

Predmetným geometrickým plánom bola novozameraná :

a) parcela č. 548/37, druh pozemku Ostatné plochy o výmere 878 m², ktorá bola vytvorená z pôvodnej parcely č. 548/37 o výmere 698 m² a to pričlenením dielu 1 od parcely 548/30 o výmere 57 m² a pričlenením dielu 2 od parcely č. 548/30 o výmere 123 m².

Čl. II.

Predmet zmluvy

Prenajímateľ touto zmluvou a za podmienok v nej výslovne dojednaných, prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nehnuteľnosti v „geometrickom pláne“ označené ako:

- diel 1 o výmere 57 m² z parcely č. 548/30, ktorý bol geometrickým plánom pričlenený k parcele č. 548/37,
- diel 2 o výmere 123 m² z parcely č. 548/30, ktorý bol geometrickým plánom pričlenený k parcele č. 548/37,

a nájomca tieto nehnuteľnosti za odplatu do dočasného užívania prijíma (ďalej len „Predmet zmluvy“ alebo „Predmet nájmu“).

Čl. III.

Účel zmluvy

Táto nájomná zmluva sa uzatvára za účelom **výstavby spevnených betónových parkovacích plôch** na nehnuteľnostiach tvoriacich „Predmet nájmu“ podrobne špecifikovaných v čl. II, tejto zmluvy. V záujme naplnenia účelu zmluvy popísaného v predchádzajúcej vete tohto článku, prenajímateľ touto zmluvou udeľuje nájomcovi súhlas s výstavbou spevnených betónových parkovacích plôch na „Predmete nájmu“ realizovaných z výlučných finančných prostriedkov nájomcu.

Čl. IV.

Doba nájmu a zánik nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nehnuteľnosti, podrobne špecifikované v čl. II, tejto zmluvy do nájmu na dobu **neurčitú** s tým, že nájom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy (čl. IX, bod 1 tejto zmluvy).

2. Nájomný pomer sa môže skončiť na základe vzájomnej písomnej dohody oboch účastníkov, alebo na základe výpovede nájomného vzťahu, realizovanej ktoroukoľvek zmluvnou stranou. Vypovedať zmluvu je možné len v písomnej forme a to aj bez udania konkrétneho dôvodu. V dohode, obsahom ktorej bude skončenie nájmu, sa uvedie deň skončenia nájmu a spôsob vysporiadania vzájomných záväzkov, vyplývajúcich z tohto záväzkového vzťahu.

3. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

4. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe nezaplatí prenajímateľovi splatné nájomné ani do 30 dní po obdržaní písomnej výzvy na úhradu finančného záväzku. Vyššie popísané prípadné správanie nájomcu, je na základe dohody oboch zmluvných strán chápané ako **hrubé**

porušenie nájomnej zmluvy, sankcionovateľné možným okamžitým odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa.

Čl. V. Nájomné

1. Užívanie nehnuteľností, podrobne špecifikovaných v čl. II. tejto zmluvy, ktorých nájom je predmetom tejto zmluvy, je **odplatné**.

2. Výška nájomného je stanovená dohodou oboch zmluvných strán vo výške **2,50.- Eur/m2/ročne** čo pri výmere „Predmetu nájmu“ 180 m2 predstavuje nájomné v kumulatívnej výške **450.- Eur/ročne** s rozvrhnutím na 12 rovnakých mesačných splátok po **37,5.- Eur**.

Čl. VI. Úhrada nájomného

1. Dohodnuté nájomné v zmysle čl. V. bod. 2 tejto zmluvy bude na základe vzájomnej a ničím nespochybniteľnej dohody oboch zmluvných strán hradené zo strany nájomcu vždy do 15. dňa toho ktorého mesiaca / mesiaca za ktorý sa nájom hradí/.

2. Dohodnuté mesačné nájomné sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi:

a) hotovostnou platbou k rukám prenajímateľa. V takom prípade si zmluvné strany vydajú písomné potvrdenie o úhrade nájomného vo forme príjmového a výdavkového pokladničného dokladu, v ktorom sa uvedie číslo zmluvy a špecifický symbol, ktorým bude číselné označenie mesiaca, za ktorý sa nájom hradí.

alebo

b) bezhotovostným prevodom v prospech účtu prenajímateľa vedeného v Prima banka Slovenska a.s. pobočka Michalovce, pod č. účtu v podobe IBAN:SK935600000004218836001. Nájomné bude nájomca uhrádzať bez predkladania faktúr zo strany prenajímateľa. Pri úhradách nájomného bude nájomca uvádzať variabilný symbol, ktorým je číslo zmluvy a špecifický symbol, ktorým bude číselné označenie mesiaca, za ktorý sa nájom hradí.

3. V prípade, že nájomca nezaplatí dohodnuté nájomné v dohodnutej lehote jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi **zmluvne dohodnuté úroky z omeškania** vo výške **0,05 %** z dlžnej sumy za každý i začatý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

Čl. VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy, budú vykonávať v súlade s touto zmluvou a prísl. ust. Občianskeho zákonníka a to hlavne:

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nehnuteľnosť spôsobilú na riadne užívanie v zmysle obsahu nájomnej zmluvy.

2. Prenajímateľ bude zabezpečovať po celú dobu trvania nájomného vzťahu plný a nerušený výkon práv spojený s užívaním nehnuteľnosti. Predovšetkým sa prenajímateľ zaväzuje, že na predmete nájmu nezriadi žiadnu stavbu.

3. Nájomca sa zaväzuje, že pozemok daný mu do prenájmu bude udržiavať so starostlivosťou hospodára /t.z. starostlivosť o čistotu okolia/.

4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne na účel dohodnutý v tejto zmluve.

5. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a v takom stave ho preberá ako stojí a leží.

6. Prenajímateľ sa zaväzuje písomne informovať nájomcu o pripravovaných zmenách vo vlastníctve alebo zmene užívania nehnuteľnosti, ktoré by mohli ovplyvniť spôsob užívania predmetu nájmu a to dostatočne vopred, najmenej však 2 mesiace pred pripravovanou zmenou.

8. Nájomca nemôže prenechať predmet nájmu do podnájmu iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

9. V prípade, že nájomca spôsobí na prenajíatej nehnuteľnosti, škodu, zodpovedá za ňu prenajímateľovi v plnom rozsahu v zmysle všeobecnej zodpovednosti za škodu.

Čl. VIII. Predkupné právo

1. Predmetom tejto zmluvy je aj zriadenie **predkupného práva** ako zmluvného práva v prípadoch akéhokoľvek scudzenia nehnuteľnosti v „geometrickom pláne“ označených ako:

- diel 1 o výmere 57 m² z parcely č. 548/30, ktorý bol geometrickým plánom pričlenený k parcele č. 548/37,
- diel 2 o výmere 123 m² z parcely č. 548/30, ktorý bol geometrickým plánom pričlenený k parcele č. 548/37,

tvoriacich „Predmet nájmu“.

2. Na základe výslovnej dohody zmluvných strán sa predkupné právo zriaďuje ako zmluvné právo, ktoré pôsobí aj voči právnym nástupcom zmluvných strán.

3. Vlastník nehnuteľnosti je povinný skutočnosť, že má záujem predkupným právom zaťažené nehnuteľnosti podrobne špecifikované v čl. II a čl. VIII, bod 1 tejto zmluvy alebo ich časť scudziť, oznámiť nájomcovi s tým, že v písomnom oznámení uvedie nadobúdateľa a podmienky scudzenia. Nájomca môže využiť predkupné právo do tridsiatich (30) dní od písomného oznámenia. Pokiaľ sa nájomca v tejto lehote písomne nevyjadrí má sa za to, že nemá záujem o využitie predkupného práva. Toto právo sa mu však zachováva aj voči ďalším osobám, ktoré sa stanú nadobúdateľmi, pokiaľ sa nájomca tohto práva nevzdá. Vlastník-prenajímateľ je povinný informovať nadobúdateľa prevádzanej nehnuteľnosti o zmluvnom predkupnom práve nájomcu., inak zodpovedá účastníkom nájomcovi za škodu, ktorá mu v dôsledku porušenia tejto povinnosti vznikne. Táto povinnosť zo zmluvného predkupného práva prechádza aj na právnych nástupcov účastníkov zmluvy.

IX. Záverečné ustanovenie

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zo strany oboch zmluvných strán resp. ich splnomocnených zástupcov a účinnosť v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovom sídle obce Kaluža.
2. Táto zmluva je vypracovaná vo dvoch vyhotoveniach, majúcich povahu originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú výslovne touto zmluvou upravené sa riadia **Občianskym Zákonníkom**
4. V prípade, že ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným, alebo nevykonateľným, neovplyvní to / v najširšom rozsahu podľa platných právnych predpisov/ platnosť a vymáhateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany sa v takýchto prípadoch zaväzujú nahradiť neplatné, či nevykonateľné ustanovenie, ustanovením platným a vykonateľným, ktoré bude mať do čo najvyššej miery rovnaký a právnymi predpismi príbuzný význam a účinok, ako bol zámer ustanovenia, ktoré má byť nahradené. Ak nedôjde k nahradeniu neplatného alebo nevykonateľného ustanovenia, ustanovením na základe dohody oboch zmluvných strán, má sa za to, že zmluvné strany dohodli, že takéto ustanovenie bolo nahradené príslušným zákonným ustanovením, ktoré svojou povahou a účelom najlepšie zodpovedá nahradzovanému ustanoveniu.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky vzájomné práva a povinnosti budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy budú prednostne riešiť dohodou.
6. Účastníci zmluvy prehlasujú, že obsah zmluvy poznajú, že jej rozumejú, že ju podpisujú dobrovoľne, slobodne a vážne, nie v tiesni, nie v omyle a nie za nevýhodných podmienok.
7. Prenájom nehnuteľností, ktoré tvoria predmet tejto zmluvy podľa čl. II. ods. 1 tejto zmluvy bol schválený Uznesením Obecného zastupiteľstva v Kaluži číslo 31/2018 zo dňa 22. mája 2018.
8. Prípadné zmeny a doplnky k tejto zmluve sú platné len v písomnej forme, očíslovaných dodatkov, podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. Návrh zmien a doplnkov k tejto zmluve môže predkladať ktorákoľvek zo zmluvných strán a podliehajú schváleniu oboch zmluvných strán.

Prenajímateľ :
Obec Kaluža
zast.: Ing. Ján Čuchran- starosta



V Kaluži dňa 1.6.2018

Nájomca :

Glamour Slovakia, a.s.
zast.: Ing. Vladislav Kokolus
predseda predstavenstva


GLAMOUR Slovakia, a.s.
sídlo: Gladišovičova 43
974 05 Banská Bystrica
tel.: +421 48 471 2200
prevádzka: Lodenica GLAMOUR
Súpisné číslo 439, Kaluža