

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

medzi zmluvnými stranami

Prenajíateľ: **TRENZDROJ, a. s.**
Sídlo: Soblahovská 4, 911 01 Trenčín
Zastúpený: JUDr. Dagmar Mazurkovičová – predseda predstavenstva
IČO: 34128034
DIČ: 2020386775
IČ DPH: SK2020386775
(ďalej len „prenajíateľ“)
a
Nájomca: **Trenčianska parkovacia spoločnosť, a.s.**
Sídlo: Mierové nám. 1/2, 911 01 Trenčín
Zastúpený: Ing. Jaroslav Pagáč – predseda predstavenstva
Ing. Iveta Marčeková – člen predstavenstva
IČO: 44 510 152
IČ DPH: SK2022749432
DIČ: 2022749432
(ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom pozemku parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape, parc. č. 756/38, zastavané plochy a nádvoria, o celkovej výmere 2 648 m², v katastrálnom území Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, ktorý je Okresným úradom Trenčín, Katastrálny odbor zapísaný na LV č. 5282.
2. Prenajíateľ prenecháva do užívania nájomcovi časť pozemku podľa odseku 1 o výmere 930 m², nachádzajúcu sa medzi budovou Národnej banky Slovenska a Nákupným strediskom Družba a na ňom zriadenú stavbu – zastavanú plochu a nádvorie. Predmet nájmu je vyznačený na fotokópii geometrického plánu č. 73/2008 vypracovaný spoločnosťou Geometra s.r.o. a tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne za účelom prevádzkovania verejného parkoviska.
4. Nájomca prehlasuje, že na vykonávanie činnosti podľa odseku 3 tohto článku má v dobe uzatvorenia tejto zmluvy podnikateľské oprávnenie.

Čl. II

Doba nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva predmet nájmu do užívania nájomcovi na dobu neurčitú za dodržania dohodnutých zmluvných podmienok.

Čl. III

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Pokiaľ sa prenajíateľ s nájomcom písomne nedohodli alebo nedohodnú inak, ku dňu ukončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu uvoľniť, vypratať a protokolárne odovzdať prenajíateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé

max!

opotrebenie, resp. v zmysle vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán. V prípade zrušenia tejto zmluvy Čl. II ods. 3 zmluvy má nájomca povinnosť predmet nájmu uvoľniť, vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi v lehote do 5 dní po skončení nájmu.

2. V prípade zistenia rozdielneho stavu predmetu nájmu od odovzdania predmetu nájmu nájomcovi do vrátenia predmetu nájmu prenajímateľovi nad rámec obvyklého opotrebovania, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi spôsobenú škodu za nadmerné opotrebenie predmetu nájmu alebo inú škodu, ktorá týmto vznikla.

Čl. IV

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za nájom predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi nájomné vo výške 2.700,- € ročne (t. z. 225,- € mesačne). Dohodnuté nájomné je uvedené s DPH. Okrem nájomného sa nájomca zaväzuje zaplatiť odplatu za odvádzanie odpadových vôd (zrážková voda) vo výške podľa faktúry vystavenej spoločnosťou Trenčianske vodárne a kanalizácie, a.s., so sídlom Kožušnícka 4, 911 05 Trenčín, IČO: 36 302 724 v lehote splatnosti uvedenej na tejto faktúre.
2. Nájomné je splatné pravidelne vždy najneskôr do 15. dňa mesiaca na základe faktúry alebo tejto zmluvy, a to jeden mesiac vopred. Nájomné sa platí bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Platbu nájomného je nájomca povinný označiť vo variabilnom symbole číslom faktúry (ak platí na základe faktúry), resp. svojim IČO (ak platí automaticky na základe tejto zmluvy). Faktúra bude nájomcovi v oboch prípadoch doručená na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Nájomca má povinnosť hradiť platby nájomného v súlade s touto zmluvou bez ohľadu na skutočnosť, či mu bol riadne doručený daňový doklad, pokiaľ nie je v tejto zmluve výslovne ustanovené inak. V prípade straty, resp. neobdržania daňového dokladu je nájomca oprávnený požiadať prenajímateľa o vystavenie daňového dokladu.
3. Prenajímateľ bude uhrádzať za predmet nájmu daň z nehnuteľností v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov. Výška dane z nehnuteľnosti vo výške stanovenej podľa príslušného všeobecne záväzného nariadenia Mesta Trenčín je zahrnutá do ceny nájmu.
4. Ak nájomca o viac ako 30 dní mešká s platením nájomného, považuje sa to za závažné porušenie tejto zmluvy.
5. Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení tejto zmluvy a ktoré nájomca neodstráni v dohodnutej lehote ani po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške:
 - a) 10% z ročného nájmu, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti Čl. VII ods. 1, ods. 4, ods. 8 a ods. 9 zmluvy, ktoré má podľa tejto zmluvy povahu menej závažného porušenia
 - b) 20% z ročného nájmu, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti podľa Čl. IV ods. 4, Čl. VII ods. 3 a ods. 6 zmluvy, ktoré má podľa tejto zmluvy povahu závažného porušenia tejto zmluvy.

Zmluvnú pokutu je možné uložiť opakovane, ak nebude závadný stav odstránený v určenej lehote, alebo ak sa budú závady opakovať. Týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu vznikne v dôsledku porušenia týchto povinností.

Čl. V

Ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah zanikne:
 - a) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán,

Max!

- b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
 - c) odstúpením od zmluvy, ak to umožňuje zákon. Odstúpenie od zmluvy musí byť v písomnej forme. Nájom zanikne dňom, v ktorom bolo odstúpenie od zmluvy doručené druhej zmluvnej strane.
 - d) dňom, v ktorom budú splnené nasledovné rozvázovacie podmienky:
 - i. nastanú účinky vyhlásenia konkurzu na majetok nájomcu v úpadku v zmysle § 23 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
 - ii. na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi prenajímateľom a treťou osobou nastanú účinky prevodu vlastníckeho práva k predmetu nájmu v zmysle § 28 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov
 - iii. nájomca stratí oprávnenie alebo spôsobilosť na samostatné prevádzkovanie podnikateľskej činnosti, za účelom ktorej predmet nájmu užíva, v zmysel Čl. I ods. 4 tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú informovať o splnení rozvázovacej podmienky podľa odseku 1 písm. d) tohto článku bez zbytočného odkladu, najneskôr v lehote 5 dní odo dňa, v ktorom táto rozvázovacia podmienka bola splnená.

Čl. VI Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach doručovania písomnosti upravených v tomto článku zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany nájomcu alebo prenajímateľa budú doručované na adresy prenajímateľa alebo nájomcu uvedené ako adresy pre doručovanie písomností v záhlaví tejto nájomnej zmluvy.
3. V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú ako adresa pre doručovanie písomností v tejto zmluve, ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou, sa tieto písomnosti považujú za doručené nájomcovi alebo prenajímateľovi aj keď:
 - a) nájomca alebo prenajímateľ odoprel prijatie zásielky, zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky,
 - b) zásielka bola na pošte uložená a nájomca alebo prenajímateľ ju neprevzal do troch dní od uloženia, posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa nájomca alebo prenajímateľ o uložení nedozvedel,
 - c) bola zásielka vrátená prenajímateľovi alebo nájomcovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné nájomcu alebo prenajímateľa na adrese uvedenej v tejto zmluve zistiť a jeho iná adresa nie je prenajímateľovi alebo nájomcovi známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť, písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy, ak sa nájomca alebo prenajímateľ o tom nedozvie.
4. Písomnosti sa doručujú zamestnancom oprávneným ich za právnické osoby prijímať. Ak takýchto zamestnancov niet, doručuje sa písomnosť, ktorá je určená do vlastných rúk, tomu, kto je oprávnený za právnickú osobu konať, ostatné písomnosti ktorémukoľvek jej zamestnancovi, ktorý písomnosti prijme.

Max!

Čl. VII Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca bude užívať predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, bude dodržiavať všeobecne platné predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca smie užívať predmet nájmu len na účely uvedené v Čl. I. ods. 3 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodol na základe § 6 odsek 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, že nájomca je povinný zabezpečiť na predmete nájmu všetky úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení tohto zákona. Nájomca sa zároveň zaväzuje dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
3. Akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo akékoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy. V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou nepovolenou činnosťou vykonávanou na predmete nájmu zo strany nájomcu vzniknú prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod.), nájomca sa zaväzuje tieto záväzky vyrovnáť v plnom rozsahu.
4. Nájomca sa zaväzuje, že bežnú, zimnú údržbu a bežné opravy predmetu nájmu zabezpečí na vlastné náklady. Za bežnú údržbu sa považuje najmä čistenie a zametanie predmetu nájmu, zimnou údržbou je prehŕňanie a pösyp predmetu nájmu. Za bežnú opravu sa považuje oprava, ktorej hodnota nepresiahne sumu 2000,-- EUR bez DPH jednorazovo.
5. Nájomca je oprávnený aj bez súhlasu prenajímateľa vyhradiť časť predmetu nájmu alebo časť parkovacích miest na predmete nájmu len pre určité fyzické resp. právnické osoby (ako vyhradené parkovacie miesta v zmysle platnej právnej úpravy na základe osobitnej zmluvy) a zároveň je oprávnený v súvislosti s prevádzkovaním parkovísk umožniť užívanie predmetu tretím osobám. Užívaním sa rozumie odplatné alebo bezodplatné parkovanie motorových vozidiel na predmete nájmu.
6. Zmluvné strany sú povinné ihneď písomne si navzájom ohlásiť každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom zmluvnej strany, uvedeným v tejto nájomnej zmluve, najneskôr však do 7 kalendárnych dní po nej. V prípade takéhoto oznámenia sa doručuje písomnosť na novooznámenú adresu. Porušenie tejto povinnosti písomne ohlásiť každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom zmluvnej strany uvedeným v tejto nájomnej zmluve, sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.
7. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody, vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou, živelnou udalosťou pokiaľ toto nebolo zapríčinené prenajímateľom alebo jeho zamestnancami, príp. inými osobami, ktoré prenajímateľ použil. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť a sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.
8. Odvoz odpadu z predmetu nájmu si nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Zhromažďovanie a uskladňovanie odpadu na predmetnom pozemku nie je prípustné.
9. Nájomca je povinný umožniť vstup na predmet nájmu oprávneným zamestnancom prenajímateľa za účelom opráv a odstraňovania porúch na podzemných a nadzemných vedeniach, resp. zariadeniach umiestnených na prenajímanom pozemku a to v rozsahu nevyhnutne potrebnom pre vykonanie potrebnej opravy alebo odstránenia poruchy.

Max

10. Nájomca môže na predmete nájmu bezodplatne umiestniť svoje označenie podľa účelu dohodnutého v zmluve, maximálne na dvoch paneloch o rozmere 1 m². Ďalšia reklama bude predmetom samostatnej zmluvy.
11. Ak nájomca môže užívať predmet nájmu z dôvodov uvedených v § 673 Občianskeho zákonníka iba obmedzene, má nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného.
12. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne práva tretích strán a povinnosti, ktoré by bránili jeho riadnemu užívaniu nájmomcom podľa tejto zmluvy, a že ku dňu podpisu tejto Zmluvy nie sú prenajímateľovi známe skutočnosti, ktoré by mohli mať bezprostredný vplyv na rozhodnutie nájomcu uzavrieť túto zmluvu.
13. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup na predmet nájmu vrátane vstupu nevyhnutných mechanizmov a technických zariadení, za účelom údržby alebo opráv budovy susediacej s predmetom nájmu na vopred dohodnutý čas. Oznámenie o potrebe opráv alebo úprav nehnuteľnosť stavby susediacej s predmetom nájmu je prenajímateľ povinný nájmcovi v dostatočnom časovom predstihu oznámiť. V prípade, ak v dôsledku údržby alebo opráv môže nájomca užívať predmet nájmu iba obmedzene po dobu dlhšiu než 1 deň, má nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného zodpovedajúcu dĺžke trvania obmedzenia a výmery plochy predmetu nájmu zabranej prenajímateľom.

Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom 01.05.2015 alebo dňom nasledujúci po dni, v ktorom bola v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka zverejnená, podľa toho, ktorý deň nastane neskôr.
2. Táto zmluva zrušuje a nahrádza nájomnú zmluvu uzatvorenú medzi prenajímateľom a nájmcom dňa 29.06.2009 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 15. 2. 2010 a v Dodatku č. 2 zo dňa 27. 5. 2011 v plnom rozsahu.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Táto zmluva je uzavretá slobodne, vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, bola pred podpisom prečítaná a na znak súhlasu zmluvnými stranami podpísaná.
5. Akékoľvek zmeny obsahu zmluvy, môžu byť vykonané iba formou písomného podpísaného očíslovaného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
6. Táto zmluva má 5 strán a je vyhotovená v 4 exemplároch, z toho 2 obdrží nájomca a 2 prenajímateľ.

Prenajímateľ:

V Trenčíne dňa 29.4.2015

PODPIS
ANONYMI ZOV.

JUDr. Dagmar Mazurkovičová
predseda predstavenstva

Nájomca:

V Trenčíne dňa 29.4.2015

PODPIS
ANONYMI Z.

Ing. Jaroslav Pagáč
predseda predstavenstva

PODPIS
ANONYMI Z.

Ing. Iveta Marčeková
člen predstavenstva



**TRENČIANSKA
PARKOVACIA
SPOLOČNOSŤ, a. s.**

Mierové nám. 1/2, 911 01 Trenčín
IČO: 44 510 152, IČ DPH: SK 2022749432