

ZMLUVA o nájme nehnuteľností

Zmluvné strany:

1.) Obec Kanianka,

zastúpená: Ing. Ivor Husár – starosta obce,

IČO: 00 518 239

DIČ: 2021160361

Bankové spojenie: VÚB banka, a. s.

Číslo účtu: IBAN: SK82 0200 0000 0031 4220 0757

Adresa pre doručovanie: Obecný úrad Kanianka, ul. SNP č. 583/1, 972 17 Kanianka

e-mail: obec@kanianka.sk

web: <http://www.kanianka.sk>

(na jednej strane ako „prenajímateľ“)

2.) COOP Jednota Prievidza, spotrebné družstvo,

so sídlom A. Hlinku I. 437, 971 68 Prievidza

IČO: 00 169 005

IČ DPH: SK2020466668

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.

Číslo účtu: IBAN: SK14 0900 0000 0003 7197 4963

zastúpené: Ing. Janka Madajová – predseda predstavenstva

Ing. Anton Pavlíček – podpredseda predstavenstva

zapísané v OR OS Trenčín vo vložke č. 121/R, odd. Dr

(na druhej strane ako „nájomca“)

*uzatvárajú v súlade s ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
nájomnú zmluvu za nasledovných podmienok:*

Článok I.

Preambula.

V záujme budúcej revitalizácie centrálneho námestia v sídliskovej časti obce Kanianka, pozostávajúcej z vybudovania parkovacích plôch, sadových úprav, verejného osvetlenia a pod., ako aj za účelom skvalitnenia poskytovania služieb obchodnej prevádzky predajne potravín pre obyvateľov obce Kanianka, sa účastníci tejto zmluvy dohodli na vzájomnej spolupráci a v tej súvislosti aj na uzavretí tejto nájomnej zmluvy.

Článok II.

Úvodné ustanovenia.

- 2.1. Obec Kanianka ako prenajímateľ je v celosti (v podiele 1/1-ina) výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na Okresnom úrade v Prievidzi, katastrálny odbor, v katastri nehnuteľností pre obec Kanianka, **k.ú. Kanianka**, na **LV č. 1** a to pozemkov CKN parc. č. 1674/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20397m², CKN parc. č. 1674/6 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 16720m², CKN parc. č. 1674/341 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1782m², CKN parc. č. 1674/397 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2545m², CKN parc. č. 1674/399 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 473m² a CKN parc. č. 1674/789 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 278m².

Predmetné pozemky sa nachádzajú v centrálnej sídliskovej časti obce Kanianka a v súčasnosti sú prevažne využívané ako miestne komunikácie a parkovacie plochy využívané na

- parkovanie osobných motorových vozidiel a na časti z nich je vysadená verejná zeleň.
- 2.2. Nájomca, COOP Jednota Prievidza, spotrebné družstvo, je v celosti (v podiele 1/1-ina) výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na Okresnom úrade v Prievidzi, katastrálny odbor, v katastri nehnuteľností pre obec Kanianka, **k.ú. Kanianka**, na **LV č. 168** a to pozemkov CKN parc.č. 1674/23 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1589m², CKN parc.č. 1674/257 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1008m², ako aj stavby – predajne potravín súp.č. 588, postavenej na CKN parc.č. 1674/257.
- Uvedená predajňa potravín sa taktiež nachádza v centrálnej zóne sídliskovej časti obce Kanianka, pričom pre zákazníkov predajne nemá nájomca vybudovaný dostatočný počet vlastných parkovacích miest pre osobné motorové vozidlá, ktoré by poskytovali potrebný komfort nákupu pre zákazníkov nájomcu, ktorí prichádzajú do predajne nájomcu svojimi motorovými vozidlami.
- 2.3. Pre účely uzatvorenia tejto zmluvy nájomca zabezpečil vo vlastnom mene a na vlastné náklady vyhotovenie kompletnej projektovej dokumentácie súvisiacej s rekonštrukciou a dobudovaním parkovacích plôch s verejným osvetlením a technickým vybavením vstupov a výstupov z parkoviska na pozemkoch prenajímateľa „Revitalizácia centrálnej zóny Kanianka“, s celkovým rozpočtovaným nákladom v sume 184156,46 € s DPH, ktorú vypracovala oprávnená projekčná kancelária INPOSTAV s.r.o., Horná 336/17, 972 11 Lazany zo dňa 3/2022, pričom uvedená projektová dokumentácia tvorí oddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
- 2.4. Prenajímateľ, obec Kanianka, prehlasuje, že zámer prenájmu nehnuteľného majetku obce Kanianka, v prospech nájomcu z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol v súlade s ust. § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zverejnený na úradnej tabuli obce Kanianka, ako aj na webovej stránke obce Kanianka, v čase od 15.03. 2022 do 30.03. 2022.

Článok III.

Predmet zmluvy a účel.

- 3.1. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ, obec Kanianka, prenecháva nájomcovi, COOP Jednota Prievidza, spotrebné družstvo, do nájmu časti z pozemkov špecifikovaných v čl. 2.1. tejto zmluvy a to nasledovne:
- časť z pozemku CKN parc.č. 1674/2 o výmere 29,50 m²;
 - časť z pozemku CKN parc.č. 1674/6 o výmere 106 m²;
 - časť z pozemku CKN parc.č. 1674/399 o výmere 25 m²;
 - časť z pozemku CKN parc.č. 1674/341 o výmere 608 m²;
 - časť z pozemku CKN parc.č. 1674/397 o výmere 29 m²;
 - časť z pozemku CKN parc.č. 1674/789 o výmere 18,50 m²;

čo spolu tvorí celkovú výmeru 816 m², a to podľa grafického znázornenia na snímke z katastrálnej mapy, ktorá tvorí ako Príloha č. 1 neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (ďalej aj ako „predmet nájmu“), a to za účelom vybudovania parkovacích plôch v zmysle projektovej dokumentácie uvedenej v čl. 2.4. tejto zmluvy.

- 3.2. Nájomca touto zmluvou preberá do nájmu dohodnutý predmet nájmu a zaväzuje sa prenajímané časti pozemkov využívať len na dohodnutý účel a zároveň uhradiť prenajímateľovi nájomné spôsobom a vo výške uvedeným v čl. V. tejto zmluvy.

Článok IV.

Doba nájmu.

- 4.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to **od 01.05. 2022 do 30.04. 2032, t.j. na dobu 10 rokov.**
- 4.2. Nájomca je oprávnený najneskôr 6 kalendárnych mesiacov pred uplynutím dohodnutej doby nájmu písomne požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu s tým, že nájomcovi v takom prípade vzniká prednostné právo (opcia) na predĺženie nájomného vzťahu na dobu ďalších 10 rokov s tým, že zmluvné strany si výšku nájmu na toto ďalšie obdobie upravujú vzájomnou dohodou.

Článok V.

Výška nájomného, jeho splatnosť a úhrady za služby spojené s nájmom.

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli po predchádzajúcom schválení obecným zastupiteľstvom obce Kanianka na zasadnutí dňa 30.03. 2022 na symbolickom nájomnom vo výške 1,-€, slovom jedno euro, za celé obdobie trvania tejto nájomnej zmluvy a to z dôvodu, že prenájom nehnuteľného majetku obce Kanianka sa realizuje z dôvodu hodného osobitného zreteľa v súlade s ust. § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, nakoľko nájomca v súlade a za podmienok uvedených v tejto zmluve zrealizuje vo vlastnom mene a na vlastné náklady revitalizáciu parkovacích plôch na prenajatých častiach pozemkov v predpokladanej hodnote zákazky 184156,46 € s DPH a po uplynutí doby nájmu zhotovené investičné dielo bezodplatne prevedie do majetku obce Kanianka a vybudované parkovacie plochy budú počas doby nájmu slúžiť aj občanom obce Kanianka.
- 5.2. Dohodnuté nájomné nájomca uhradil v hotovosti do pokladne prenajímateľa v deň podpisu tejto zmluvy, čo prenajímateľ zároveň podpísal tejto zmluvy výslovne potvrdzuje.
- 5.3. Účastníci zmluvy sa zároveň dohodli, že prenajímateľ nebude poskytovať nájomcovi žiadne služby spojené s nájmom predmetných nehnuteľností.

Článok VI.

Zánik nájmu.

- 6.1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže byť pred uplynutím doby nájmu ukončený:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu,
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v zmysle čl. 7.2. tejto zmluvy.
- 6.2. Vzájomnou dohodou môže byť nájomný vzťah ukončený len písomnou formou a to na podnet hociktorej zo zmluvných strán, ktorý musí byť vykonaný taktiež písomnou formou a musí v ňom byť uvedený dôvod, prečo niektorá zo zmluvných strán požaduje ukončenie nájomného vzťahu a taktiež návrh finančného vysporiadania investičných nákladov súvisiacich s vybudovaním parkovacích plôch.
- 6.3. Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená nájomný vzťah vypovedať aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota pre obidve zmluvné strany je 1-ročná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

V prípade, že prenajímateľ využije uvedený spôsob ukončenia nájomného vzťahu, t.j. ukončí nájomný vzťah výpoveďou, bude povinný nájomcovi refundovať pomernú (aliquotnú) časť nákladov spojených s vybudovaním parkovacích plôch za obdobie rokov, o ktoré sa skráti dohodnutá doba nájmu.

V prípade, že nájomca využije uvedený spôsob ukončenia nájomného vzťahu, t.j. ukončí nájomný vzťah výpoveďou, nevzniká nájomcovi nárok na refundáciu akýchkoľvek nákladov spojených s vybudovaním parkovacích plôch a bude povinný bezodplatne previesť do majetku obce Kanianka zhotovené dielo v termíne najneskôr do 1 kalendárneho mesiaca od skončenia nájomného vzťahu.
- 6.4. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa skončí aj uplynutím dohodnutej doby nájmu.

Článok VII.

Osobitné ustanovenia.

- 7.1. Nájomca sa na základe tejto zmluvy výslovne zaväzuje, že na prenajatých pozemkoch zrealizuje vo vlastnom mene, na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť, revitalizáciu a vybudovanie parkovacích miest v súlade s vyhotovenou projektovou dokumentáciou špecifikovanou v čl. 2.4. tejto zmluvy (ďalej len „stavebné dielo“), **v termíne najneskôr do 30. 09. 2022** v predpokladanom investičnom náklade vo výške podľa výkazu výmer a rozpočtu diela uvedeného v čl. 2.4. tejto zmluvy.
- 7.2. V prípade, že nájomca v celom rozsahu nezrealizuje stavebné dielo ani v termíne do

31. 12. 2022, bude prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť. Odstúpenie od zmluvy musí byť realizované písomnou formou, musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia a musí byť doručené formou doporučeného listu na adresu sídla nájomcu. Nájomný vzťah zaniká dňom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy. Na doručovanie písomností sa primerane aplikujú príslušné ustanovenia CSP o doručovaní písomností.

V prípade, že dôjde k zániku nájomného vzťahu formou odstúpenia od zmluvy zo strany prenajímateľa, nájomcovi nevzniká nárok na akúkoľvek refundáciu nákladov vynaložených na čiastočnú realizáciu stavebného diela, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak a zároveň bude nájomca povinný nahradiť prenajímateľovi všetky škody, ktoré mu vzniknú v príčinnej súvislosti s porušením dohodnutých zmluvných podmienok.

- 7.3. Zmluvné strany sa v tejto súvislosti dohodli, že prenajímateľ je oprávnený počas doby zhotovovania stavebného diela vykonávať priebežnú kontrolu, či zhotovované dielo je uskutočňované v súlade s vypracovanou projektovou dokumentáciou a za tým účelom je oprávnený poveriť zodpovednú osobu („stavebný dozor na strane prenajímateľa“), pričom o tomto poverení prenajímateľ písomne oboznámi nájomcu. Poverená zodpovedná osoba prenajímateľa bude oprávnená sa osobne zúčastňovať kontrolných dní realizovaných na stavenisku a taktiež bude oprávnená vykonávať zápisy do stavebného denníka vedeného budúcim zhotoviteľom stavby.
- 7.4. Nájomca ako investor stavebného diela je povinný pri realizácii diela dodržiavať príslušné ustanovenia zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ako aj všetky súvisiace všeobecne záväzné právne predpisy a všeobecne záväzné nariadenia obce Kanianka.
- 7.5. Nájomca sa zaväzuje po úplnom dokončení stavebného diela zabezpečiť vyhotovenie projektovej dokumentácie skutočného vyhotovenia stavebného diela (geometrický plán na zameranie stavby) a uvedenú dokumentáciu odovzdať prenajímateľovi pre potreby vykonania zápisu zhotoveného diela do katastra nehnuteľností a to všetko najneskôr v termíne do 30 kalendárnych dní od ukončenia stavebných prác a vypratania staveniska.
- 7.6. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi v súvislosti s realizáciou investičného stavebného diela potrebnú súčinnosť (uvolnenie pozemkov pre potreby nájomcu a odovzdanie staveniska, nákup mobiliáru súvisiaceho s realizovaným dielom, ktoré zabezpečuje prenajímateľ a pod.).
- 7.7. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 1 kalendárneho mesiaca od uplynutia dohodnutej doby nájmu protokolárne a bezodplatne odovzdať prenajímateľovi zhotovené stavebné dielo, spolu s jeho kompletnou projektovou, technickou, právnou a inou dokumentáciou.
- 7.8. Zmluvné strany sa dohodli, že po zhotovení stavebného diela, nájomca vypracuje prevádzkový poriadok vybudovaného parkoviska so závorovým systémom, v ktorom vymedzí, že verejnosť bude bezplatne užívať parkovisko po dobu 2 hodín v čase prevádzkovej doby predajne PJ 106, bezplatne užívanie parkoviska mimo prevádzkovej doby predajne PJ 106 a bezplatné užívanie parkoviska 1 hodinu po začatí prevádzkovej doby predajne PJ 106. Nájomca sa zároveň zaväzuje vyhradiť 4 parkovacie miesta pre potreby prenajímateľa za účelom neobmedzeného bezplatného parkovania. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že po dokončení stavebného diela bude prenajímateľ na svoje náklady zabezpečovať pravidelné čistenie parkovacích plôch a bude znášať náklady spojené s osvetlením parkovacích plôch z verejného osvetlenia. Akékoľvek iné náklady spojené s údržbou a opravami parkovacích miest, ako aj technických zariadení (závorový systém), bude znášať výlučne nájomca.
- 7.9. Prenajímateľ týmto súhlasí so zhodnotením svojej nehnuteľnosti parcely KN-C č. 1674/6 o výmere 16720 m² vedenej ako zastavaná plocha a nádvorie v zmysle tejto zmluvy nájomcom a súčasne udeľuje súhlas vypožičiavateľovi na odpisovanie tohto zhodnoteného majetku vo vlastníctve prenajímateľa.

Článok VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán.

- 8.1. Zmluvné strany prehlasujú, že im je stav prenajímaných pozemkov dobre známy a že tieto sú spôsobilé na dohodnutý účel v zmysle čl. III. tejto zmluvy.

- 8.2. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie v zmysle dohodnutých zmluvných podmienok.
- 8.3. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do podnájmu iným právnickým alebo fyzickým osobám.
- 8.4. Nájomca sa zaväzuje, že počas doby nájmu bude dôsledne plniť povinnosti vyplývajúce mu z hygienických predpisov, predpisov BOZP a PO, ochrany životného prostredia a likvidácie odpadov, predpisov týkajúcich sa používania vyhradených technických zariadení, stavebného zákona, platných VZN obce Kanianka, ako aj ostatných všeobecne záväzných právnych noriem týkajúcich sa nájmu, užívania a prevádzkovania predmetu nájmu.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia.

- 9.1. Nájomca potvrdzuje, že si predmet nájmu riadne prehliadol a uznal ho v stave spôsobilom k dohodnutému užívaniu podľa tejto zmluvy.
- 9.2. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch každý s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží dve vyhotovenia zmluvy.
- 9.3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle ust. § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce Kanianka spôsobom stanoveným v ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
- 9.4. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať iba formou písomného, obojstranne odsúhlaseného dodatku a po jeho schválení obecným zastupiteľstvom obce Kanianka.
- 9.5. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony a ich právna spôsobilosť nie je obmedzená. V prípade ak sa niektoré ustanovenia zmluvy stanú časom právne neúčinnými, pričom to ovplyvní celkovú platnosť zmluvy, zaväzujú sa zmluvné strany nahradiť neúčinné ustanovenia tejto zmluvy inými, ktoré svojím zmyslom a obsahom budú najlepšie zodpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu, a to bez zbytočného odkladu.
- 9.6. Právne vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými predpismi občianskeho a obchodného práva, ako aj zákonmi upravujúcimi pôsobnosť, postavenie územnej samosprávy a nakladanie s majetkom obce.
- 9.7. Táto zmluva bola pred jej podpísom v zmysle ust. § 9a ods. 9 písm. c) Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov schválená uznesením obecného zastupiteľstva obce Kanianka požadovaným kvórom, t.j. 3/5-vou väčšinou všetkých poslancov obecného zastupiteľstva v Kanianke na jeho zasadnutí dňa 30. 03. 2022 ako nájom majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Citované uznesenie tvorí ako Príloha č. 2 neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
- 9.8. Účastníci tejto zmluvy po jej prečítaní výslovne prehlasujú, že si ju pred podpisom riadne prečítali, že s jej obsahom súhlasia a že bola uzavretá po vzájomnom prerokovaní, podľa ich slobodnej a pravej vôle, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok pre jednu zo strán, na dôkaz čoho pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

V Kanianke dňa 4.4. 2022

.....
obec Kanianka
Ing. Ivor Husár
starosta obce



.....
COOP Jednota Prievidza, spotrebné družstvo
Ing. Janka Madajová
predseda predstavenstva

.....
COOP Jednota Prievidza, spotrebné družstvo
Ing. Anton Pavlíček
podpredseda predstavenstva

