

Zmluva o nájme nehnuteľnosti – časti pozemku

uzatvorená v súlade s § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

(ďalej len „zmluva“)

ZMLUVNÉ STRANY

Obchodné meno: **Obec Lozorno**
Sídlo: Hlavná 1, 900 55 Lozorno
IČO: 00 304 905
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK34 5600 0000 0032 0374 7001
V zastúpení: Mgr. Ľuboš Tvrdoň, starosta
E-mail: obec@lozorno.sk

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Obchodné meno: **COLORCAR SERVIS, spol. s r.o.**
Sídlo: Potočná 2, 900 55 Lozorno
IČO: 31 446 043
IČ DPH: SK2020357493
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK 07 1100 0000 0026 2072 6493
V zastúpení: Štefan Šprinc
Zápis v obchodnom registri: Okresný súd Bratislava I, Oddiel: Sro, vložka č. 13701/B
E-mail: colorcar@nextra.sk
Telefonický kontakt: 0905/596831

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu len „zmluvné strany“)

Článok I

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – pozemku parc. reg. „E“ č. 8880/10, trvalý trávny porast o výmere 70160 m², evidovaného na liste vlastníctva č. 963, vedenom Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom pre katastrálne územie Lozorno, obec Lozorno, okres Malacky (ďalej len „**pozemok**“).
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou oplotenú časť pozemku o celkovej výmere 270 m² (ďalej len „**predmet nájmu**“). Špecifikácia predmetu nájmu je zrejmá z prílohy č. 1 tejto zmluvy.
3. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu má k momentu podpisu tejto zmluvy v držbe na základe podnájomnej zmluvy, ktorá zanikla k 01.02.2019 z dôvodu zániku príslušnej nájomnej zmluvy od ktorej sa táto odvodzovala, že tak predmet nájmu dobre pozná a jeho stav mu je známy a zároveň potvrdzuje, že (i) predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie, (ii) predmet nájmu zodpovedá stavu v súlade s požiadavkami nájomcu na právne a faktické vlastnosti predmetu nájmu, (iii) predmet nájmu je spôsobilý na dosiahnutie dohodnutého účelu nájmu na strane nájomcu, (iv) predmet nájmu nevykazuje žiadne zjavné a viditeľné vady alebo nedostatky a (v) od prenajímateľa sa nevyžaduje žiadna úprava, prispôsobenie, prípadné iné plnenie v súvislosti so stavom a vlastnosťami predmetu nájmu.

Článok II

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku I tejto zmluvy za účelom jeho využitia nájomcom ako parkovacie alebo skladovacie plochy.
2. Nájomca sa zaväzuje a je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel.
3. Zabezpečenie všetkých povolení a súhlasov potrebných pre výkon činnosti nájomcu na predmete nájmu je povinný si zabezpečiť nájomca sám a na vlastné náklady. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek požadovať od nájomcu preukázanie splnenia tejto jeho povinnosti.

Článok III

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah je dohodnutý na dobu určitú, a to na obdobie od 01.02.2019 do 31.01.2020.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou je možné skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, alebo odstúpením od zmluvy ako to predpokladá táto zmluva.

3. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy z nasledovných dôvodov:
- nájomca je v omeškaní s úhradou splatného nájomného o viac ako 30 dní,
 - na nájomcu bol podaný návrh na vyhlásenie konkurzu, bolo začaté konkurzné konanie, bol vyhlásený konkurz resp. ak bude vyhlásenie konkurzu zamietnuté z dôvodu nedostatku majetku dlžníka, alebo ak bol podaný návrh na povolenie reštrukturalizácie, resp. bola povolená reštrukturalizácia,
 - nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou, najmä v rozpore s dohodnutým účelom nájmu,
 - nájomca porušuje svoju povinnosť ohľadom zloženia kaucie, doplnenia kaucie, alebo udržiavania výšky dohodnutej kaucie (ak bola kaucia dohodnutá),
 - nájomca porušuje svoju povinnosť ohľadom uzatvorenia alebo udržiavania platnosti poistenia podľa tejto zmluvy,
 - nájomca vykoná na predmete nájmu zmeny alebo stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - nájomca alebo osoby, ktorým nájomca umožnil prístup na/do predmetu nájmu, ho užívajú spôsobom, ktorým vzniká, alebo by mohla vzniknúť prenajímateľovi škoda,
 - nájomca spôsobí škodu na predmete nájmu vo výške presahujúcej výšku mesačného nájomného a túto škodu neodstráni ani do 15 dní odo dňa jej vzniku,
 - príslušný stavebný úrad vydal rozhodnutie o umiestnení stavby na predmete nájmu, alebo stavebné povolenie na realizáciu stavby na predmete nájmu, alebo iné rozhodnutie v správnom konaní, z ktorého vyplýva, že predmet nájmu má byť využitý v súvislosti so stavebnou činnosťou,
 - nájomca neprevezme predmet nájmu podľa tejto zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy, ak bol predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr – bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť – nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
5. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpením nezanikajú tie práva a povinnosti zmluvných strán, z povahy ktorých vyplýva, že majú trvať aj po skončení tejto zmluvy.

Článok IV

Nájomné, spôsob platby a splatnosť nájomného, kaucia

- Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 100,-EUR mesačne.
- Prenajímateľ nie je platcom DPH.
- Nájomné je splatné štvrtročne vopred vždy do 5. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrtroka, za ktorý sa nájomné uhrádza, a to na základe prenajímateľom vystavenej faktúry. Nájomné za prvé dva mesiace trvania tejto zmluvy je splatné do

15.02.2019 na základe faktúry, ktorú prenajímateľ odovzdáva nájomcovi pri podpise tejto zmluvy.

4. Nájomné ako aj iné platby podľa tejto zmluvy uhrádza nájomca bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ nie je vo faktúre vystavenej prenajímateľom uvedené inak.
5. Nájomné, rovnako ako akákoľvek iná platba zo strany nájomcu voči prenajímateľovi realizovaná podľa tejto zmluvy, sa považuje za uhradenú v deň jej pripísania na účet prenajímateľa.
6. Za účelom zabezpečenia všetkých nárokov prenajímateľa voči nájomcovi, vyplývajúcich z tejto zmluvy, je nájomca povinný najneskôr do 15 dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy zložiť na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy neúročenú peňažnú kauciu vo výške 100,- EUR. V prípade použitia kaucie, alebo jej časti prenajímateľom, je nájomca povinný túto doplniť do pôvodnej výšky, a to do 5 pracovných dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa na jej doplnenie nájomcovi. Nespotrebovaná kaucia bude nájomcovi vrátená do 30 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, nie však skôr, ako budú vyrovnané všetky záväzky vyplývajúce nájomcovi podľa tejto zmluvy voči prenajímateľovi.

Článok V

Údržba, opravy, úpravy a užívanie predmetu nájmu

1. Údržbu predmetu nájmu vrátane akýchkoľvek nevyhnutných alebo potrebných opráv existujúceho oplozenia bez ohľadu na ich povahu vykonáva v plnom rozsahu nájomca sám na vlastné náklady.
2. Akékoľvek úpravy predmetu nájmu nájomcom si vyžadujú predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa, k žiadosti o udelenie súhlasu predloží nájomca prenajímateľovi príslušnú projektovú dokumentáciu a po zrealizovaní úprav potvrdí súlad predloženej projektovej dokumentácie so skutočným prevedením. Za plnenie povinností voči stavebnému úradu v súvislosti s realizovanými úpravami predmetu nájmu zodpovedá v celom rozsahu nájomca. Nájomcovi po skončení nájmu nevzniká nárok na žiadne plnenie od prenajímateľa v súvislosti s takýmto prípadným zvýšením hodnoty predmetu nájmu, uvedené berie nájomca na vedomie a zaväzuje sa, že si v tejto súvislosti nebude voči prenajímateľovi uplatňovať žiadne nároky. Pre prípad, že by si uplatnil akýkoľvek nárok na náhradu nákladov spojených so zvýšením hodnoty predmetu nájmu alebo tomuto nároku obdobný nárok, t. j. ak by porušil svoj záväzok podľa predchádzajúcej vety, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške uplatnenej náhrady. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne započítať svoju prípadnú povinnosť poskytnúť nájomcovi náhradu alebo plnenie v tu uvedenej súvislosti na povinnosť nájomcu zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tohto odseku.

3. Nájomca je oprávnený odpisovať ním uhradené technické zhodnotenie predmetu nájmu a prenajímateľ vyhlasuje, že takéto technické zhodnotenie predmetu nájmu nebude odpisovať vo svojom účtovníctve.
4. V prípade akejkolvek škody na predmete nájmu, za ktorú nezodpovedá prenajímateľ alebo ktorá nebude nahradená z poisťného plnenia prenajímateľa alebo nájomcu, znáša nájomca všetky náklady spojené s odstránením takejto škody, vrátane nákladov na uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.
5. Nájomca je sám zodpovedný za dodržiavanie právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a na úseku ochrany pred požiarmi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu a je povinný plniť všetky príslušné povinnosti plynúce z platných právnych predpisov vo vzťahu k príslušným orgánom a úradným miestam.
6. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, alebo umožniť užívanie predmetu nájmu alebo jeho časti treťou osobou bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. V prípade skončenia nájmu odovzdá nájomca ku dňu skončenia nájmu (v prípade zániku tejto zmluvy v dôsledku odstúpenia od tejto zmluvy do 3 dní odo dňa takéhoto skončenia nájmu) predmet nájmu prenajímateľovi. Pred odovzdaním predmetu nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi bez všetkých hnutel'ných vecí nájomcu, uprataný a úplne vyčistený a v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu. Za každý deň omeškania nájomcu s vypratáním a odovzdaním predmetu nájmu prenajímateľovi, vzniká prenajímateľovi nárok na zaplatenie odplaty za užívanie predmetu vo výške zodpovedajúcej dvojnásobku ku dňu skončenia nájmu platného nájomného.

Článok VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel po celú dobu trvania nájmu počnúc dňom prevzatia predmetu nájmu nájomcom.
2. Prenajímateľ je oprávnený na vstup do predmetu nájmu po dohode s nájomcom. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je prenajímateľ oprávnený na vstup do predmetu nájmu kedykoľvek a na nevyhnutný čas, o takomto vstupe bude prenajímateľ informovať nájomcu bez zbytočného odkladu.
3. Nájomca berie ďalej na vedomie, že prenajímateľ pripravuje zásadnú rekonštrukciu a obnovu areálu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza. V tejto súvislosti sa prenajímateľovi a ním určeným osobám vyhradzuje právo vykonať v primeranom a potrebnom rozsahu inšpekciu predmetu nájmu za účelom jeho zamerania a technickej obhliadky, a to aj opakovane. Prenajímateľ, resp. ním určené osoby vykonávajú takúto inšpekciu spôsobom, ktorý prevádzku nájomcu v predmete nájmu nenaruší nad mieru

nevyhnutnú k dosiahnutiu účelu takejto inšpekcie. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť pre tento účel potrebnú súčinnosť a takúto inšpekciu strpieť.

4. Označenie prevádzky nájomcu vykoná nájomca v súlade s osobitným pokynom prenajímateľa. Umiestnenie iných ďalších označení alebo reklamných zariadení nájomcu na predmete nájmu alebo na pozemku je možné len po predchádzajúcom písomnom súhlasnom vyjadrení prenajímateľa k príslušnej žiadosti nájomcu a za odplatu, pokiaľ nebude dohodnuté inak.
5. Nájomca je povinný na vlastné náklady uzatvoriť a pravidelnými úhradami poistného udržiavať v platnosti poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú svojou prevádzkovou činnosťou a uzatvorenie tohto poistenia preukázať prenajímateľovi najneskôr do 15 dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy. Nájomca je taktiež povinný kedykoľvek na požiadanie predložiť prenajímateľovi doklad o riadnej a včasnej úhrade poistného a o trvaní poistenia.
6. Nájomca zodpovedá za škody na predmete nájmu vzniknuté počas jeho užívania, ktoré preukázateľne spôsobil nájomca alebo tretie osoby, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu pri plnení pokynov nájomcu alebo s jeho vedomím.
7. Nájomca sa ďalej zaväzuje:
 - a) prevziať predmet nájmu v deň určený prenajímateľom,
 - b) dbať na ochranu predmetu nájmu a jeho súčastí a príslušenstva pred zničením, poškodením i nadmerným opotrebením a znečistením, a udržiavať v ňom čistotu,
 - c) predmet nájmu riadne udržiavať,
 - d) neskladovať a neumiestňovať na predmete nájmu pohonné hmoty, toxické látky, výbušniny a iný nebezpečný materiál,
 - e) zabezpečiť uzamykanie predmetu nájmu s tým, že za veci vnesené a uložené nezodpovedá prenajímateľ, ale nájomca,
 - f) umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly spôsobu a účelu jeho užívania za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby,
 - g) nerušiť prevádzkou v predmete nájmu okolie predmetu nájmu, dodržiavať nočný klud a zásady občianskeho spolužitia.

Článok VII

Osobitné ustanovenia

1. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu do užívania nájomcovi sa uskutoční v deň určený prenajímateľom, najneskôr však v deň začatia nájmu podľa tejto zmluvy (resp. najbližší pracovný deň, ak deň začatia nájmu pripadá na deň pracovného pokoja alebo sviatkov). Pokiaľ nájomca užíva predmet nájmu k okamihu uzatvorenia tejto zmluvy, nevyžaduje sa osobitné odovzdanie predmetu nájmu nájomcovi.
2. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi sa vyhotoví preberací protokol, v ktorom sa spíšu všetky prípadné zjavné vady predmetu nájmu, inak platí vyhlásenie nájomcu podľa čl. I tejto zmluvy.

3. Zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nezanikajú povinnosti zmluvných strán vysporiadať vzájomné vzťahy, ktoré vznikli na jeho základe a/alebo z neho vyplývajú.
4. Nájomca nie je oprávnený započítať svoje pohľadávky voči prenajímateľovi voči pohľadávkam prenajímateľa na úhradu nájomného, alebo akýmkoľvek iným platbám podľa tejto zmluvy, a bez predchádzajúceho písomného súhlasu k nim zriadiť záložné právo, zabezpečovací prevod práva alebo ich postúpiť na tretiu osobu.
5. Nájomca udeľuje podpisom tejto zmluvy prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy v rozsahu potrebnom pre plnenie povinností a uplatňovanie práv z tejto zmluvy, a to na dobu trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom pokiaľ nevyplýva inak z platnej právnej úpravy, súhlas nájomcu nezaniká skôr ako budú vysporiadané všetky vzťahy, práva a povinnosti z tejto zmluvy vyplývajúce. Nájomca je oprávnený súhlas so spracovaním osobných údajov kedykoľvek písomne odvolať.

Článok VIII Doručovanie

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, musia byť akékoľvek písomnosti podľa tejto zmluvy doručené osobne, doporučenou poštou s doručenkou alebo kuriérskou službou na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, alebo na inú zmluvnou stranou písomne oznámenú adresu.
2. Písomnosti sa budú považovať za doručené za nasledovných podmienok: (i) dňom ich prevzatia osobou oprávnenou prijímať písomnosti za adresáta, (ii) odmietnutím prevzatia písomnosti adresátom, (iii) uplynutím odbernej lehoty na prevzatie zásielky uloženej na pošte, ak adresát nebol zastihnutý, a to bez ohľadu na to, či sa adresát o uložení zásielky dozvedel alebo nie.

Článok IX Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy v súlade s osobitným predpisom.
2. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať len písomne vo forme dodatkov a so súhlasom obidvoch zmluvných strán.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.

4. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory z tejto zmluvy prednostne dohodou. Pokiaľ zmluvné strany nedospejú k dohode, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená predložiť spor na rozhodnutie súdu vecne, miestne a kauzálne príslušnému podľa Civilného sporového poriadku.
5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Každá zo zmluvných strán dostane po dve vyhotovenia.
6. Prílohy:
Príloha č. 1 – špecifikácia predmetu nájmu

Zmluvné strany vyhlasujú, že si text tejto zmluvy riadne a dôkladne prečítali, jeho obsahu porozumeli, že tento vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akýchkoľvek omylov, že túto zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za zvlášť nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú podpismi osôb oprávnených v mene zmluvných strán konať.

V Lozorne dňa	V Lozorne dňa
31.1. 2019	31.1. 2019
Obec Lozorno (prenajímateľ)	COLORCAR SERVIS, spol. s r.o. (nájomca)
	