Zmluva o nájme nehnuteľností

Prenajímateľ:
Materská škola
Nábrežie 4.apríla 1986, 031 01 Liptovský Mikuláš
Zastúpená: Magda Riessová, riaditeľka
IČO: 37810529
DIČ: 2021639708
Č.ú.: 8109477001/5600

a

Nájomca:
ZAHIRA, s.r.o., 032 21 Pavlova Ves 121, IČO: 47440023
Zastúpená Ing. Janou Kováčovou - konateľkou spoločnosti
Č.ú.: 4018947735/7500
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sro, Vložka číslo : 60391/L

Uzatvárajú zmluvu o nájme nehnuteľností takto:

I.
Predmet nájmu

Predmetom nájmu je časť nehnuteľnosti - pozemku KN p.č. 2941/26 k.ú. Liptovský Mikuláš o výmere 150 m2, ktorý sa nachádza v areály Materskej školy Nábrežie 4.apríla 1936, Liptovský Mikuláš. Prenajatá nehnuteľnosť bude slúžiť na kultúrno-spoločenskú akciu.

II.
Doba nájmu

Nájomný pomer sa uzatvára na dobu určitú a to od 24.09.2020 do 30.6.2021, a to na jeden deň v danom mesiaci. Úhrnom predstavuje doba nájmu 10 dní.

III.
Cena nájmu

Cena nájmu bola stanovená v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mesta Liptovský Mikuláš a ich prílohou č. 4 bod 1. Nájom za celé dohodnuté obdobie nájmu t.j. za 10 dní predstavuje sumu 14,40 EUR.
Stanovené nájomné je splatné jednorázovo a to v lehote do 2 mesiacov odo dňa podpisu tejto zmluvy, poukázaním predmetnej sumy na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve.

IV.
Práva a povinnosti zmluvných strán

Nájomca sa zaväzuje, že v deň kedy bude užívať prenajatú časť pozemku, teda po skončení akcie, vyčistí predmetnú časť pozemku od nečistôt, ktoré vznikli počas doby akcie.

Nájomca sa zaväzuje, že predmetnú prenajatú časť nehnuteľnosti bude užívať iba na účel dohodnutý v tejto zmluve.

Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu nedá bez súhlasu prenajímateľa do užívania tretej osobe.

Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi v dohodnutej dobe nájmu nerušené užívanie prenajatej časti pozemku.

VI.
Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
- uplynutím doby na ktorú bol nájomný vzťah uzavretý
- zánikom predmetu nájmu
- dohodou zmluvných strán
- výpoveďou jednej zo zmluvných strán

2. Výpovedná doba je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede, okrem prípadov, kedy možno nájomnú zmluvu okamžite zrušiť a v tom prípade, zmluva sa ruší a zaniká dňom doručenia oznámenia o zrušení nájomnej zmluvy.

3. Prenajímateľ môže zmluvu okamžite zrušiť ak nájomca:
- užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
- neuhradil nájomné v určenom čase a je v omeškaní s jeho platbou viac ako 15 dní
- prenechajú predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa

VI.

Zmluvné strany berú na vedomie, že pokiaľ ostatné podmienky ich nájomného vzťahu nie sú upravené touto zmluvou, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

VII.

Akékoľvek zmeny tejto zmluvy môžu byť vykonávané písomným dodatkom k zmluve podpísaným obidvoma stranami. Táto zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, pričom dve obdrží prenajímateľ a jeden nájomca. Účastníci prehlasujú, že s obsahom tejto zmluvy po jej prečítaní súhlasia, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
Zmluva nadobúda platnosť po jej podpise obidvoma zmluvnými stranami.

V Liptovskom Mikuláši, dňa 24.09.2020

MATERSKÁ ŠKOLA
Nábrežie 4. apríla 1986
031 01 Liptovský Mikuláš

Prenajímateľ:
Materská škola
Nábrežie 4.apríla 1936
Liptovský Mikuláš

.....

ZAHIRA, s.r.o.
032 21 Pavlova Ves 121
IČO: 47 440 023 DIČ: 2023888768
Tel.: 0903 880 974

Nájomcovia:
ZAHIRA, s.r.o.
Pavlova Ves

.....

Prílohy:
Zásady hospodárenia s majetkom mesta Liptovský Mikuláš
Príloha č.2: Zóny mesta pre určenie minimálnej kúpnej a nájomnej ceny pozemkov
Príloha č.4: Určenie sadzby ročného nájomného za užívanie pozemkov

nehnuteľnosť (stavba, byt, nebytový priestor, pozemok, prípadne hnuteľná vec), nachádzajúca sa na území mesta Liptovský Mikuláš, zapísaná na LV č . kat územie , obec Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš (označenie nehnuteľnosti podľa LV), popis nehnuteľností - zariadenie, príslušenstvo (podľa znaleckého posudku)

2 *Funkčné a dominantné využitie predmetu súťaže . .*

3 *Minimálna požadovaná cena, za ktorú sa vec ponúka na predaj je cena , €, slovom eur*

4 *Výška finančnej zábezpeky v sume € (slovom .)*

5 *Číslo účtu vyhlasovateľa, na ktorý navrhovateľ uhradí zábezpeku a prípadne účastnícky poplatok*

6 *Podmienky na predaj predmetu obchodnej verejnej súťaže boli schválené uzneseniami mestského zastupiteľstva Liptovský Mikuláš č zo dňa a č zo dňa*

Čl. II
Časový plán súťaže

1. *Vyhlásenie súťaže (uviesť dátum)*

2 *Ohliadku predmetu súťaže je možné dohodnúť so zodpovedným zamestnancom na tel č Navrhovateľ má možnosť nahliadnuť do znaleckého posudku a ďalších podkladov, ktoré sa nachádzajú na mestskom úrade mesta Liptovský Mikuláš v úradných hodinách u (kontaktná osoba , tel č , e mail)*

3 *Ukončenie predkladania návrhov súťaže , hod (uviesť dátum a hodinu)*

4 *Termín otvárania obálok je (uviesť dátum a hodinu) a termín vyhodnotenia súťažných návrhov je (uviesť dátum a hodinu)*

5 *Uzavretie kúpnej zmluvy do 90 dní odo dňa* ***vyhodnotenia súťaže komisiou*** *V prípade, že do 10 kalendárnych dní od vyzvania na uzavretie zmluvy víťaz súťaže neuzatvorí túto zmluvu v zmysle podaného návrhu, stráca nárok na uzavretie kúpnej zmluvy*

Čl. III
Kritériá hodnotenia návrhov

1 *Kritériom pre hodnotenie predložených súťažných návrhov je . (uviesť rozhodujúce kritéria v súlade s čl III bod 1 všeobecných podmienok obchodných verejných súťaží na prevod vlastníctva majetku mesta Liptovský Mikuláš)*

2 *Víťazom súťaže sa stáva podaný návrh (napr s najvyššou ponúknutou cenou)*

"

Príloha č. 2

Zóny mesta pre určenie minimálnej kúpnej a nájomnej ceny pozemkov

I. **zóna**

centrum mesta

vrátane pozemkov po oboch stranách hraničných ulíc, a to vyznačené časti ulíc Hurbanova, Jilemnického, Hodžova, Bernolákova, Pišútova, Kuzmányho, Tranovského, Čs. brigády, Školská, 1 mája, Garbiarska, Bellova, Vrbická, Belopotockého, Partizánov, Vajanského, Nábr J. Kráľa a Štúrova

II. **zóna**

lokalita priľahlá centru mesta

vrátane pozemkov po oboch stranách hraničných ulíc, a to vyznačené časti ulíc Komenského, Hurbanova, Štefánikova, Podtatranského, Hriadky, Sládkovičova, Zápotockého, Čs. brigády, Nálepkova, Janoškova, Borbisova, Za Havlovci, Majerská, Pltnícka, Nábr J. Kráľa a Jánošíkovo nábr
a územie mestských časti Demänová, Bodice a Liptovská Ondrašová

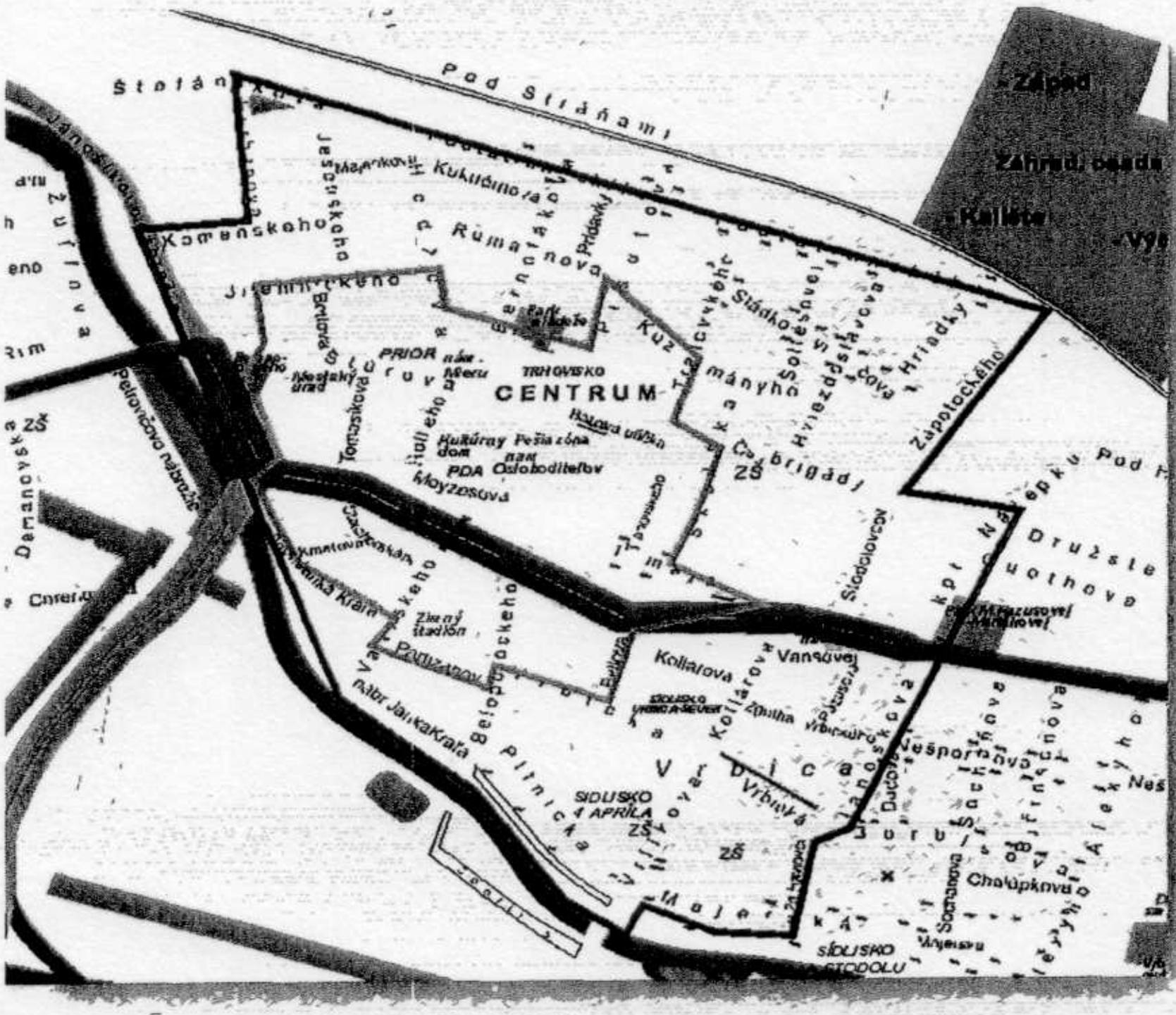
III. **zóna**

a) **ostatné okrajové územia k.ú. Liptovský Mikuláš**
b) **územie mestských častí Andice, Benice, Palúdzka, Okoličné, Ľanovo, Ploštín, Stošice a Vitálišovce**
c) **územie k.ú. Ráztoky a Svätý Štefan**

Príloha č 3

Určenie sadzby za predaj pozemku

1 Pre účely určenia výšky cien za pozemky sa územie mesta Liptovský Mikuláš rozdeľuje na tri zóny (viď príloha č 2)



2 Cena za odpredaj pozemkov sa určuje dohodou, pričom minimálna sadzba za 1 m^2 pozemku sa v jednotlivých zónach stanovuje nasledovne·

I. zóna: 66 €/m^2 – 100 €/m

II. zóna: 33 €/m^2 – 66 €/m

III. zóna: 18 €/m^2 – 33 €/m

3. Cena pozemku zastavaného bytovým domom a priľahlého pozemku pri odpredaji podľa zákona č. 182/1993 Z z o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení sa stanovuje na 0,116 €/m^2 a 16,60 €/m^2

4. Cena pozemkov pri dodatočnom majetkovoprávnom usporiadaní pod garážami na území mesta postavenými v minulosti, kde nedošlo k registrácii zriadenia práva osobného užívania pozemku, sa stanovuje nasledovne:

   a) v prípade, že kupujúci predloží doklad o zaplatení za pozemok, bude v kúpnej zmluve uvedená pôvodná kúpna cena a dátum úhrady,

   b) v prípade, že kupujúci predloží doklad o legálnosti stavby, bude kúpna cena pozemku 17 €/m^2,

   c v prípade nepredloženia dokladov o legálnosti stavby, bude kúpna cena pozemku 34 € /m^2.

Príloha č. 4

Určenie sadzby ročného nájomného za užívanie pozemkov

1 Obvyklé nájomné za pozemky sa určuje dohodou, stanovuje sa v závislosti od účelu nájmu vo výške minimálnej ročnej sadzby za 1 m^2 v jednotlivých zónach podľa prílohy č 2 nasledovne

účel		I zóna	II zóna	III. zóna
a	pozemok na obchodnú činnosť (najmä zriadenie stavby obchodnej prevádzky trvalého charakteru, stavby prevádzky pohostinských a reštauračných služieb trvalého charakteru, stavby terás komerčného charakteru, stavby prevádzky služieb trvalého charakteru – dielňa, opravovňa, autobazár, sklad a pod)	8 €	6 €	5 €
b	pozemok zastavaný stavbou vo vlastníctve nájomcu vrátane priľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou, alebo pozemok zabezpečujúci prístup k tejto stavbe, pozemok na výstavbu garáže, pozemok na zriadenie alebo užívanie za účelom prístupovej cesty resp prístupu k nehnuteľnosti	8-10 €	5-6,60 €	3- 4 €
c	pozemok na zriadenie alebo vybudovanie parkovacích miest, ktoré po vybudovaní nezostanú verejne prístupné, pozemok na výstavbu stavieb na bývanie alebo občiansku vybavenosť najviac na dobu výstavby, pozemok za účelom umiestnenia zariadení staveniska počas výstavby	5 -7 €	4 -6 €	3 -5 €
d	pozemok na výstavbu komunikácií, chodníkov alebo parkovísk, ktoré po vybudovaní zostanú verejne prístupné alebo aspoň z polovice verejne prístupné	0,30 €		
e	pozemok na zriadenie záhrady, oddychovej plochy, pozemok na športovú činnosť (ihrisko, a pod)	0,50-1,50 €		
f	pozemok za účelom umiestnenia reklamného zariadenia, informačnej tabule (v m^2 je započítaná celková plagátovacia plocha zariadenia resp tabule)	50 €		
g	pozemok na dočasné užívanie pod predajným stánkom	42 €	35 €	28 €
h	pozemok na kultúrnu činnosť, kultúrno-spoločenskú akciu a podujatie (najmä cirkus, lunapark, a pod)	3,50 €	3 €	2,50 €

Pozn rozpatie cien sa uvádza z dôvodu, že je predpoklad prenájmu pozemkov za účelom podnikania alebo nepodnikania v danom prípade

2 Ak bude odlišný účel predmetu nájmu ako je uvedený v bode 1 , určí sa výška ročného nájomného podľa príbuzného účelu V prípade kombinovaného účelu sa výška nájomného zaradí do vyššej sadzby nájomného

3. V prípade investície do ochrany životného prostredia na prenajatom pozemku (napr vybudovanie vsakovacej jamy na odvádzanie dažďových vôd a pod) sa nájomné pozemku môže znížiť na 50 % príslušnej sadzby nájomného

4 V odôvodnených prípadoch sa môže sadzba cien za prenájom pozemku znížiť na základe rozhodnutia mestského zastupiteľstva resp. primátora mesta (cena môže byť upravená na výšku stanovenú v znaleckom posudku, alebo nájomné bude symbolické resp výška nájomného bude upravená, bez povinnosti dodržania sadzby obvyklého nájomného podľa týchto zásad)

Príloha č. 5

Definície hodnôt majetku

Obstarávacia hodnota majetku – je hodnota nákladov na obstaranie majetku (cena, ktorou sa oceňuje majetok získaný za odplatu), jej súčasťou sú aj náklady na prípravu výstavby, prieskumné, geologické práce, stavebné práce, preprava, montáž, atď

Zostatková hodnota majetku – je obstarávacia hodnota majetku znížená o účtovné odpisy (predstavuje dobu životnosti majetku)

Všeobecná hodnota majetku - je cena majetku určená znaleckým posudkom podľa vyhlášky o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

Trhová hodnota majetku – je cena, za ktorú sa majetok predá na základe voľnej súťaže (napr obchodnou verejnou súťažou v zmysle obchodného zákonníka)