


33/ Ji 3. 14. 2009
AUPARK Ružomberok, spol. s r.o.
Prievozska 4, 821 09 Bratislava

Jozef Badánik – BADAS
K. Salvu 12
034 01 Ružomberok


Vec:
Návrh nájomnej zmluvy

Nadväzne na Vašu požiadavku, Vám v prílohe posielame návrh Zmluvy o nájme nehnuteľností.

S pozdravom,



Mgr Zdenko Kučera



Ing. Marcel Kasanický

Príloha: návrh Zmluvy o nájme nehnuteľností

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
(ďalej len „Zmluva“)
medzi:

prenajímateľom:

AUPARK Ružomberok, spol. s r.o.

Prievozska 4, 821 09 Bratislava
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu
Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 35703/B
IČO: 35 931 175
účet: 179147802/0900 vedený v SLSP, a.s.
konajúci konateľmi: Mgr. Zdenko Kučera
Ing. Marcel Kasanický

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

nájomcom:

Jozef Badánik - BADAS

K.Salvu 12, 034 01 Ružomberok
zapísaný v Živnostenskom registri vedenom Obvodným úradom v Ružom-
berku, číslo živnostenského registra: 508-1023
IČO: 14 175 401

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spoločne aj ako „Zmluvné strany“ a jednotlivito aj ako „Zmluvná strana“)

ČLÁNOK 1 PREDMET NÁJMU

1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok a to:

- pozemku parc.č. 87/1, o výmere 278 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvorí;
 - pozemku parc.č. 87/5, o výmere 67 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvorí;
- (ďalej len „Pozemky“)

Pozemky sú zapísané na liste vlastníctva č. 15226 vedenom Správou katastra Ružomberok.

1.2. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi za podmienok ustanovených v Zmluve:

- a) pozemok parc.č. 87/1 a to v jeho časti, tak ako je špecifikovaná v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy;
 - b) pozemok parc.č. 87/5 v celosti;
- s ich príslušenstvom.

(ďalej len „Predmet nájmu“)

ČLÁNOK 2 ÚČEL NÁJMU

2.1. Predmet nájmu bude Nájomca užívať výlučne za účelom zabezpečenia prístupu na stavbu realizovanú Nájomcom na pozemku parc.č. 86/1 nachádzajúcich sa v katastrálnom území Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok

2.2. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu.

ČLÁNOK 3 DOBA NÁJMU

- 3.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to 5 rokov, pričom táto doba začína plynúť dňom uzatvorenia Zmluvy (ďalej len „**Doba nájmu**“).
- 3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že Doba nájmu sa uplynutím posledného dňa nájmu automaticky predlžuje o 5 rokov za podmienok, že I. posledný deň nájmu nastane z dôvodu uplynutia doby nájmu a zároveň II. Zmluvná strana nedoručila druhej Zmluvnej strane písomné oznámenie, že nemá záujem na predĺžení doby nájmu.

ČLÁNOK 4 NÁJOMNÉ

- 4.1. Na základe tejto Zmluvy sa Nájomca za užívanie Predmetu nájmu zaväzuje platiť nájomné, ktoré predstavuje EUR za každý začatý kalendárny mesiac trvania nájmu. Nájomné podlieha od 01.01.2010 (vrátane), úprave v zmysle Čl. 5 bod 5.2. tejto Zmluvy.
- 4.4. Nájomné je splatné jedenkrát ročne a to do 15. januára toho ktorého kalendárneho roku za ktorý sa nájomné platí. Nájomné za obdobie odo dňa začatia nájmu do 31. decembra 2009 je splatné do 15 dní odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy. Prenajímateľ doručí nájomcovi faktúru na nájomné najneskôr 5 dní odo dňa splatnosti nájomného. Nájomné je splatné na bankový účet Prenajímateľa uvedený vo faktúre.

ČLÁNOK 5 VŠEOBECNÉ PLATOBNÉ PODMIENKY

- 5.1. Ak sa Nájomca ocitne v omeškaní s akoukoľvek plátbou v prospech Prenajímateľa v zmysle tejto Zmluvy, Nájomca sa zaväzuje na výzvu zaplatiť úrok z omeškania vo výške o desať percent (10 %) p. a. vyšší ako je aktuálna základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky (ďalej len „**ECB**“). V prípade zmeny základnej sadzby ECB počas omeškania Nájomcu sa za základ pre výpočet počas celej doby omeškania Nájomcu berie vždy najvyššia sadzba.
- 5.2. Nájomné sa od 01.01.2010 každý kalendárny rok zvýši o tri percentá (3%), pričom za základ pre výpočet zvýšeného mesačného základného nájomného pre nasledujúci kalendárny rok (po príslušnom kalendárnom roku) sa vždy berie výška základného nájomného za posledný mesiac nájmu v príslušnom kalendárnom roku, určené v EUR.
- 5.3. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného iba vtedy, pokiaľ Nájomca môže Predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo Zmluvy. Nájomca nie je povinný platiť nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať Predmet nájmu len preto, že Prenajímateľ si neplnil svoje povinnosti zo Zmluvy. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť Nájomcom uplatnený u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do mesiaca odo dňa, kedy došlo ku skutočnosti zakladajúcej tento nárok.

ČLÁNOK 6 PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 6.1. **Údržba**
- 6.1.1. Údržbu Predmetu nájmu v celom rozsahu je povinný zabezpečovať Nájomca, a to bez zbytočného odkladu a výlučne na vlastné náklady (osobne alebo prostredníctvom svojho odborného dodávateľa). Ak všetky práce v zmysle predchádzajúcej vety Nájomca bez zbytočného odkladu nezabezpečí, je povinný to okamžite oznámiť Prenajímateľovi. Prenajímateľ má právo (nie však povinnosť) vykonať takéto zásahy na náklady Nájomcu, ak ich bez zbytočného odkladu Nájomca nezabezpečí a Nájomca je následne povinný uhradiť s tým súvisiace náklady Prenajímateľovi.

6.2. Úpravy Predmetu nájmu

- 6.2.1. Nájomca je počas Doby nájmu oprávnený na Predmete nájmu vykonať zmeny, zriadiť na ňom stavby, vykonať na ňom terénne úpravy, osadiť na ňom dopravné značenie a vysadiť na ňom trvalé porasty (ďalej len „**Úpravy**“) výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

K udeleniu súhlasu s Úpravami musí Nájomca Prenajímateľovi vopred odovzdať riadne vypracovanú a úplnú projektovú dokumentáciu a presnú špecifikáciu Úprav. V prípade, že Úpravy vyžadujú súhlas/y (povolenie/a) orgánov štátnej alebo verejnej správy, potom projektová dokumentácia a presná špecifikácia musia byť overené autorizovaným architektom resp. stavebným inžinierom a musia v celom rozsahu, potrebnom pre takéto podanie, zodpovedať všetkým normám a právnym predpisom, a to všetko na náklady Nájomcu. Získanie prípadných úradných povolení je povinnosťou Nájomcu.

Súhlas Prenajímateľa s Úpravami nezakladá Prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad Úprav s príslušnými právnymi predpismi a platými technickými normami.

- 6.2.2. Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek Úpravy budú vykonávané výlučne podľa Prenajímateľom vopred písomne schváleného časového harmonogramu s tým, že pokiaľ Prenajímateľ požiada Nájomcu o dočasné prerušenie prác, potom je Nájomca (resp. dodávateľ Nájomcu) povinný bezodkladne práce na Úpravách prerušiť a nebude v nich pokračovať po dobu určenú Prenajímateľom.

6.3. Podnájom a prevod Zmluvy

- 6.3.1. Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom) len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom Prenajímateľa, daným pred uzavretím príslušnej zmluvy o podnájme (inej zmluvy). Súhlas Prenajímateľa musí byť daný ako súhlas s konkrétnym znením zmluvy o podnájme (inej zmluvy), ktorú má Nájomca v úmysle uzavrieť. Ak vyššie uvedeným spôsobom súhlas Prenajímateľa nebol daný, alebo ak Nájomca uzatvoril zmluvu o podnájme (inú zmluvu) v inom znení, než bola Prenajímateľom odsúhlasená, je takto Nájomcom uzatvorená zmluva neplatná.

- 6.3.2. Ak dôjde k zmene vlastníctva Pozemkov (ich časti), vstupuje nadobúdateľ Pozemkov (ich časti) do právneho postavenia Prenajímateľa a právne postavenie Nájomcu sa nemení a nadobúdateľ (nový Prenajímateľ) ani Nájomca nie sú oprávnení z tohto dôvodu túto Zmluvu vypovedať ani od nej odstúpiť.

6.4. Vrátenie Predmetu nájmu

- 6.4.1. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
- vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu;
 - odstrániť z Predmetu nájmu všetky Úpravy (technické zhodnotenie) vykonané Nájomcom, tak aby pri skončení nájmu Úpravy Predmetu nájmu nemali žiadnu zostatkovú hodnotu, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak;
 - odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom, a to tak, aby Predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi.

- 6.4.2. V prípade, ak Nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre Nájomcu z predchádzajúceho bodu 6.4.1. Zmluvy, zaplatí Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške jednoročného nájomného a Prenajímateľ má právo (nie povinnosť) vypratať Predmet nájmu, odstrániť všetky úpravy, vykonať opravy a uviesť Predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania Nájomcovi, pričom Prenajímateľ má popri zmluvnej pokute aj nárok na náhradu všetkých nákladov, ktoré mu v súvislosti so zánikom nájmu a vypratím Predmetu nájmu v zmysle vyššie uvedeného vznikli. Ak tak Prenajímateľ neučiní, na základe dohody Zmluvných strán platí, že všetky takéto (v zmysle bodu 6.4.1. tohto článku Zmluvy) Nájomcom včas neodstránené) hnutelné a nehnuteľné veci (vrátane vstavaní a úprav Nájomcu) nachádzajúce sa v Predmete nájmu, sa stali zaplatením 100,- EUR na účet Nájomcu kúpou majetkom Prenajímateľa, a taktiež platí, že zapla-

tením uvedených 100,- EUR sa považuje za vysporiadanú aj protihodnota toho, o čo sa zvýšila hodnota nebytových priestorov.

6.5. Výstavba OC AUPARK

6.5.1. Prenajímateľ pripravuje v meste Ružomberok výstavbu novostavby obchodného centra Aupark Ružomberok (ďalej len „OC AUPARK“), ktorý bude umiestnený v centrálnej mestskej zóne mesta Ružomberok, v priestore medzi ulicou Podhora a ulicou Hurbanova.

6.5.1. Nájomca sa po dobu trvania nájmu na základe tejto Zmluvy zaväzuje poskytnúť Prenajímateľovi v súvislosti výstavbou OC AUPARK:

- všetku potrebnú a nevyhnutnú súčinnosť v územnom konaní, stavebnom konaní, stavebnom konaní o zmenu stavby pred jej dokončením a kolaudačnom konaní tak, aby bola povolená výstavba OC AUPARK a s ním súvisiacich stavieb;
- všetku potrebnú a nevyhnutnú súčinnosť pri realizácii výstavby OC AUPARK a s ním súvisiacich stavieb;
- umožniť vstup na pozemok parc.č. 90 nachádzajúci sa v katastrálnom území Ružomberok, obci Ružomberok a vykonanie potrebných prác na existujúcom rozvážači R 740 a súvisiacich inžinierskych sieťach umiestnených na vyššie uvedenom pozemku;

6.6. Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán

6.6.1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou, jej súčasťami, prílohami, všeobecne platnými právnymi predpismi vrátane technických noriem platných na území Slovenskej republiky a všetkými ďalšími normami nižšej právnej sily orgánov štátnej moci a verejnej správy, v súlade s povoleniami, ktoré Nájomcovi určujú podmienky prevádzky v Predmete nájmu a tak, aby Nájomca svojím užívaním Predmetu nájmu nespôsobil Prenajímateľovi, vznik škody ani hrozbu vzniku škody a šetril a nepoškodzoval životné prostredie.

6.6.2. Nájomca umožní Prenajímateľovi a Prenajímateľom určeným osobám:

- vykonávať odbornú prehliadku Predmetu nájmu v priebehu trvania nájmu, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly Predmetu nájmu, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu a odstraňovania akejkoľvek škody, havárie alebo inej prekážky.
- vstup pešo a motorovými vozidlami na Predmet nájmu najmä v súvislosti s realizáciou výstavby OC AUPARKu a s ním súvisiacich stavieb;

6.6.3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu.

ČLÁNOK 7 SKONČENIE NÁJMU

7.1. Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu.

7.2. Nájom môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.

7.3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto Zmluvu, ak:

- a) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu v rozpore s ustanovením bodu 6.3. Zmluvy;
- b) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou alebo právnymi predpismi a/alebo Nájomca poruší niektorú zo svojich povinností špecifikovaných v článku 6 tejto Zmluvy a/alebo Prenajímateľ nezíska na stavbu OC AUPARK niektoré z povolení uvedených v bode 6.5.1. tejto Zmluvy.

7.4. Nájomca môže písomne vypovedať túto Zmluvu, ak:

- a) Predmet nájmu sa stane nespôsobilý na touto Zmluvou dohodnuté užívanie.

- 7.5. Výpovedná lehota je dvojmesačná a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede príslušnej Zmluvnej strane. Uplynutím posledného dňa výpovednej lehoty zanikajú práva a povinnosti zo Zmluvy.
- 7.6. Nájom zaniká:
- zánikom Nájomcu, ktorý je právnickou osobou bez právneho nástupcu;
 - smrťou Nájomcu, ktorý je fyzickou osobou, pokiaľ dedičia po poručiteľovi, ktorý bol Nájomcom, do tridsať (30) dní od jeho smrti neoznámia Prenajímateľovi, že pokračujú v nájme.

V prípade zániku Nájomcu alebo Prenajímateľa s právnym nástupcom sa Zmluvné strany ku dňu zániku príslušnej Zmluvnej strany dohodli, že nájom nezaniká, pričom žiadna zo Zmluvných strán nemá právo Zmluvu z tohto dôvodu vypovedať a príslušný právny nástupca Zmluvnej strany v celom rozsahu vstupuje do práv a povinností zaniknutej Zmluvnej strany.

- 7.7. V prípade, ak je Nájomca v omeškaní viac ako pätnásť (15) dní s plnením akéhokoľvek peňažného záväzku voči Prenajímateľovi, Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 7.8. Účinnosť odstúpenia a zánik nájmu podľa Zmluvy je daný dňom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi; pričom Prenajímateľ je v písomnom odstúpení oprávnený určiť deň vypratania Predmetu nájmu aj na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak.
- 7.9. Zmluvné strany sa dohodli, že § 345 až 350 a § 351 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov sa pre účely tejto Zmluvy nepoužije.

ČLÁNOK 8 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 8.1. Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom a zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.
- 8.2. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných obidvomi Zmluvnými stranami. Nájomca nie je oprávnený postúpiť práva z tejto Zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 8.3. Nájomca výslovne sľubuje, že v prípade, ak poruší povinnosť uloženú mu touto Zmluvou a táto povinnosť nie je v Zmluve zabezpečená osobitnou zmluvnou pokutou, bezpodmienečne a bezodkladne na písomnú žiadosť Prenajímateľa uhradí akúkoľvek škodu a náklady, vrátane pokút a iných sankcií, súdnych trov a nákladov právneho zastúpenia, ktoré Prenajímateľovi preukázateľne vznikli v súvislosti s takýmto porušením Zmluvy a o ktoré ho týmto Prenajímateľ výslovne žiada. Pre vylúčenie pochybností, toto ustanovenie v žiadnom prípade neobmedzuje akúkoľvek nárok Prenajímateľa na náhradu škody prevyšujúcej výšku Nájomcom poskytnutého odškodnenia. Toto ustanovenie sa použije len v prípade, ak sa Zmluvné strany s ohľadom na zachovanie korektných obchodných vzťahov nedohodnú inak. Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje, že výkon jeho práva vyplývajúceho mu z tohto sľubu ním nebude neodôvodnene zneužívaný, nebude v rozpore so zásadami poctivého obchodného styku (§ 265 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov) ani v rozpore s dobrými mravmi súťaže na trhu. Ustanovenie bodu 8.1.5. Zmluvy týmto nie je dotknuté.
- 8.4. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť, neúčinnosť a nevykonateľnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia) alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým platným, účinným a vykonateľným ustanovením tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 8.5. Doručovanie pre účely Zmluvy sa vykonáva a považuje za platné a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla Zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa

sídla touto Zmluvnou stranou oznámená (prípadne vyplýva zo vzájomnej korešpondencie alebo zmluvných dokladov ako posledná). Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne označovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Doručenie je riadne (platne a účinne) vykonané uplynutím tretieho dňa po uložení doručovanej zásielky na pošte v prípade, ak Zmluvná strana neprevezme doručovanú zásielku. Akákoľvek doručovaná zásielka je považovaná za riadne (platne a účinne) doručení aj v prípade, ak Zmluvná strana, ktorej je zásielka doručovaná, odmietne prevziať zásielku, a to ku dňu odmietnutia jej prevzatia.

- 8.6. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe Zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou rokovania a vzájomnej dohody. Zmluvné strany sa dohodli, že pre riešenie prípadných sporov súvisiacich alebo vyplývajúcich z tejto Zmluvy sú príslušné súdy v Slovenskej republike.

Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami.

- 8.7. Táto Zmluva je vyhotovená v slovenskom jazyku v šiestich (6) exemplároch, dva (2) exempláre pre Nájomcu a štyri (4) exempláre pre Prenajímateľa. V prípade viacerých jazykových verzii má vždy prednosť slovenská jazyková verzia Zmluvy alebo jej dodatkov.

- 8.8. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam Zmluvy zhodne porozumeli, tieto vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akéhokoľvek omylu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Bratislave, dňa

V Ružomberku, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
AUPARK Ružomberok, spol. s r.o.
Mgr. Zdenko Kučera
Ing. Marcel Kasanický
konatelia

.....
Jozef Badánik - BADAS

Prilohy:

Priloha č. 1 Špecifikácia Predmetu nájmu