

Zmluva o nájme nehnuteľností

Prenajímateľ:

Materská škola

Palúčanská 22, 031 01 Liptovský Mikuláš

Zastúpená: Mgr. Miroslava Jurčová, riaditeľka

IČO: 42066280

DIČ: 2022731689

Č.ú.: SK9156000000008147473001

a

Nájomca:

FRAKTAL, s.r.o., 032 21 Pavlova Ves 121, IČO: 53908295

Zastúpená Ing. Jana Kováčová - konateľkou spoločnosti

Č.ú.: SK2383300000002802011907

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sro, Vložka číslo : 77642/L

Uzavvárajú zmluvu o nájme nehnuteľností takto:

I.

Predmet nájmu

Predmetom nájmu je časť nehnuteľnosti - pozemku KN p.č. 679/3, 679/4 k.ú. Palúdzka o výmere 150 m², ktorý sa nachádza v areály Materskej školy Palúčanská 22, Liptovský Mikuláš. Prenajatá nehnuteľnosť bude slúžiť na kultúrno-spoločenskú akciu.

II.

Doba nájmu

Nájomný pomer sa uzatvára na dobu určitú a to od 18.09.2024 do 30.6.2025, 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. 2 s prílohou č.4. Nájom za celé dohodnuté obdobie nájmu t.j. za 10 dní predstavuje sumu 16,45 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.

Akkoľvek 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 18.09.2024

Prenajímateľ:
Materská škola
Palúčanská 22
Liptovský Mikuláš

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

MATERSKÁ ŠKOLA
Palúčanská 22
Liptovský Mikuláš

FRAKTAL, s.r.o.
032 21 Pavlova Ves 121
IČO: 53908295 DIČ: 2121526220

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

Príloha č. 2

Zóny mesta pre určenie minimálnej kúpnej ceny a nájomného pozemkov

I. zóna

vrátane pozemkov po oboch stranách hraničných ulíc, a to vyznačené časti ulíc Hurbanova, Jilemnického, Hodžova, Bernoláková, Pišútova, Kuzmányho, Tranovského, Čs. brigády, Školská, 1. mája, Garbiarska, Bellova, Vrbická, Belopotockého, Partizánov, Vajanského, Nábr. J. Kráľa a Štúrova a územia mestských častí Demänová, Bodice a k. ú. Ráztoky

II. zóna

vrátane pozemkov po oboch stranách hraničných ulíc, a to vyznačené časti ulíc Komenského, Hurbanova, Štefánikova, Podtatranského, Hriadky, Sládkovičova, Zápotockého, Čs. brigády, Kpt. Nálepku, Janoškova, Borbisova, Za Havlovci, Majerská, Pltnícka, Nábr. J. Kráľa, a Jánošíkovo nábr. a územie mestských častí Liptovská Ondrašová, Palúdzka, Okoličné, Stošice a Vitálišovce.

III. zóna

ostatné okrajové územia k.ú. Liptovský Mikuláš, územie mestských častí Andice, Benice, Ilanovo a Ploštín, územie k.ú. Svätý Štefan

Príloha č. 3

Určenie sadzby za predaj pozemkov

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 m² pozemku sa v jednotlivých zónach stanovuje nasledovne:

I. zóna: 120 €/m² – 200 €/m²

II. zóna: 96 €/m² – 120 €/m²

III. zóna: 63 €/m² – 96 €/m²

3. Cena pozemku zastavaného bytovým domom a príslušného pozemku pri odpredaji podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov sa stanovuje na 0,116 €/m² resp. 16,597 €/m².

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 m² v jednotlivých zónach podľa prílohy č. 2 nasledovne:

Účel využitia		I. zóna (Eur/m ² /rok)	II. zóna (Eur/m ² /rok)	III. zóna (Eur/m ² /r)
a/	pozemok na podnikateľskú činnosť (najmä zriadenie stavieb pre prevádzky obchodu, služieb, ubytovania, výroby, sklady, dobíjacie stanice pre automobily a pod.)	11	9	7
b/	pozemok zastavaný hlavnou stavbou vo vlastníctve nájomcu vrátane príslušného pozemku k hlavnej stavbe, ktoré tvoria funkčný celok s touto stavbou; pozemok zastavaný vedľajšou stavbou, drobnou stavbou a príslušenstvom k hlavnej stavbe; pozemok na výstavbu garáže; pozemok pod existujúcou garážou; pozemok zabezpečujúci prístup k stavbám	9-11	7-9	5-6
c/	pozemok pre vybudovanie parkovacích plôch, novovybudovaných komunikácií, ktoré po vybudovaní a skolaudovaní nebudú odovzdané do majetku mesta a nezostanú verejne prístupné; pozemky pre výstavbu stavieb na bývanie alebo občiansku vybavenosť najviac po dobu výstavby; pozemok pre umiestnenie zariadenia staveniska počas výstavby	8-10	6-8	5-7
d/	pozemok na výstavbu novovybudovaných komunikácií, chodníkov, parkovísk, verejného osvetlenia, ktoré po vybudovaní ostávajú verejne prístupné alebo aspoň z polovice verejne prístupné	0,50		
e/	pozemok na zriadenie záhrady, oddychovej plochy, plochy pre športovú činnosť (ihrisko a pod.)	1-2		
f/	pozemok na umiestnenie reklamného a informačného zariadenia, tabule (v m ² je započítaná celková plagátovacia plocha zariadenia, tabule)	60		
g/	pozemok na dočasné užívanie pod predajným stánkom	47	40	33
h/	pozemok na kultúrnu činnosť, kultúrno-spoločenskú akciu a podujatie (napr. cirkus, lunapark, a pod...)	5	4	3
i/	pozemok určený pre poľnohospodársku činnosť	dohodou (minimálnu cenu určuje zákon ¹⁸)		

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

18 Zákon č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľ. podniku a lesov v platnom znení

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 schválenia mestským zastupiteľstvom (napr. nájom pozemkov na verejnoprospešné účely, za účelom poskytovania starostlivosti zariadeniu sociálnych služieb, zdravotníckemu zariadeniu, škole a pod.).

Príloha č. 5

Definície hodnôt majetku

Obstarávacía 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 obstarávacía 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)