

Nájomná zmluva o dočasnom užívaní pozemku č. 10/2020/NZ - OPSM

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zmluva**“) a v súlade so zák.č.138/1991 Zb. majetku obcí v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

- 1. Mesto Nové Mesto nad Váhom**
Sídlo: Čsl. armády 64/1, 915 32 Nové Mesto nad Váhom
V zastúpení: Ing. Jozef Trstenský, primátor mesta
IČO: 00311863
DIČ: 2021079841
Bank. spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. - Nové Mesto nad Váhom
IBAN: SK12 5600 0000 0058 0126 5001

(ďalej len „**Prenajíateľ**“)

a

- 2. PROPERTY REAL s.r.o.**
Sídlo: Astrová 2/A, 821 01 Bratislava
V zastúpení: Ing. Erik Pavlis, konateľ spoločnosti
IČO: 44 304 404
IČ DPH: SK2022668571
Bank.spojenie:
IBAN:

(ďalej len „**Nájomca**“ a spolu s Prenajíateľom ďalej len „**Zmluvné strany**“)

Čl. I. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti - pozemky nachádzajúce sa na Ul. kpt. Nálepku v Novom Meste nad Váhom, vytvorené Geometrickým plánom č. 36335924-262-19 a označené ako parcely registra C KN:
- č. 3105/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 73 m²,
 - č. 3105/5 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 9 m²,
 - č. 3105/6 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 9 m²,
 - č. 3105/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 41 m²,
 - č. 3112/14 ostatná plocha o výmere 36 m²,
 - č. 3112/15 ostatná plocha o výmere 374 m²,
 - č. 3112/16 ostatná plocha o výmere 384 m²,
 - č. 3112/17 ostatná plocha o výmere 44 m²,
 - č. 3112/18 ostatná plocha o výmere 60 m²,
 - č. 3112/19 ostatná plocha o výmere 60 m²,
 - č. 3114/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1188 m²,
 - č. 3114/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m²,
 - č. 3114/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 42 m²,

- č. 3114/5 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 88 m²,
- č. 3112/20 ostaná plocha o výmere 106 m²
- č. 3115/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 m², k. ú. Nové Mesto nad Váhom.

Celková výmera prenajímaných pozemkov je 2 546 m², ktoré tvoria prílohu tejto zmluvy. Pozemky sú vo vlastníctve prenajímateľa.

2. Nájomca je budúcim stavebníkom stavebného projektu Obytná zóna Trinitis.

Čl. II. Účel nájmu

1. Pozemky sa Nájomcovi prenajímajú za účelom plánovanej realizácie výstavby Obytnej zóny Trinitis. Nájomca v rámci svojho investičného zámeru vykoná na prenajatých pozemkoch rekonštrukciu a rozšírenie miestnej komunikácie a chodníkov na Ul. kpt. Nálepku, pred Základnou školou, vybuduje parkovacie miesta a chodník na Ul. M. R. Štefánika a zrealizuje rekonštrukciu verejného osvetlenia.
2. Stavba môže byť vykonaná len v súlade s ustanoveniami stavebného zákona a predpisov vydaných na jeho vykonanie, na základe právoplatných povolení alebo súhlasných stanovísk príslušných orgánov verejnej správy a v súlade s týmito právoplatnými povoleniami alebo stanoviskami.
3. Touto zmluvou je nájomca oprávnený preukázať iné právo k pozemkom a stavbám podľa § 139 ods. 1 písm. a) v spojení s § 58 ods. 2 a 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov zákona (ďalej len „stavebný zákon“).
4. Nájomca vykoná na predmete nájmu rekonštrukciu, rozšírenie miestnej komunikácie, úpravy na vlastné náklady, nemá právo na úhradu týchto nákladov počas trvania zmluvy, ani po jej skončení.

Článok III. Doba nájmu

Nájom sa dojednáva na dobu **určitú** a to odo dňa podpísania zmluvy do doby ukončenia výstavby Obytnej zóny Trinitis (ďalej len „**Doba nájmu**“) právoplatným kolaudačným rozhodnutím a protokolárnym prevzatím stavby do majetku mesta, najdlhšie do konca roku 2025.

Článok IV. Nájomné a platobné podmienky

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom vo výške 3,50 €/m²/rok , čo pri výmere 2546 m² činí 8 911 €/rok. Nájomné bude nájomca platiť v štvrtročných splátkach vo výške 2227,75 €.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť dohodnuté nájomné vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroku na účet prenajímateľa. Za deň úhrady nájomného sa považuje deň, kedy je úhrada nájomného pripísaná na účet Prenajímateľa. Nájomca uhradí nájomné na číslo účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy v časti bankové spojenie a s uvedením VS: 212 002.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa Nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa Zmluvy do omeškania, Prenajímateľ môže účtovať **zmluvnú pokutu vo výške 0,05 %** zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania s platbou a Nájomca je v takom prípade povinný zmluvnú pokutu uhradiť. Povinnosť Nájomcu platiť zákonné úroky z omeškania nie je týmto dotknutá.

Článok V. Ukončenie nájmu a odstúpenie od Zmluvy

1. Nájom sa končí uplynutím doby uvedenej v Článku III tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej doby nájmu dohodou.
3. **Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak:**
 - a) nájomca nezaplatil splatné nájomné,
 - b) stavebný úrad stavebné konanie vo veci povolenia stavby zastaví,
 - c) nájomca užíva predmet nájmu alebo trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenájomateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
 - d) nájomca nesprístupní predmet nájmu podľa tejto zmluvy,
 - e) s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba predmet nájmu vypratať,
 - f) v prípade iného hrubého porušenia Zmluvy zo strany Nájomcu.
4. **Nájomca môže odstúpiť od zmluvy, ak:**
 - a) predmet nájmu nie je možné užívať na zmluvne dohodnutý účel,
 - b) z dôvodov iných, ako na strane Nájomcu, nie je možné realizovať stavbu.
5. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
6. Účinky odstúpenia od Zmluvy nastávajú doručením odstúpenia druhej Zmluvnej strane.

Článok VI. Usporiadanie vzťahov pri skončení nájmu

1. Po skončení doby nájmu podľa Čl. III tejto zmluvy odovzdá nájomca bezodplatne stavbu a investície spolu s technickým zhodnotením cesty, vrátane dopravného značenia, do vlastníctva Mesta Nové Mesto nad Váhom spolu s príslušnou dokumentáciou.
2. Pri inom skončení nájmu ako uvedeným v bode 1. tohto článku a v prípade, že dôjde k skončeniu nájmu uplynutím doby nájmu bez toho, že bude vydané kolaudačné rozhodnutie na stavbu alebo toto nenadobudne právoplatnosť, nie je nájomca oprávnený požadovať náhradu finančných prostriedkov vynaložených na stavbu alebo na predmet nájmu a zrealizovaná časť stavby a vybudované investície sa titulom zmluvnej pokuty stávajú vlastníctvom mesta. Nájomca sa zaväzuje byť súčinný pri právnych úkonoch potrebných k naplneniu svojho záväzku podľa predchádzajúcej vety tohto bodu.
3. Nájomca sa súčasne zaväzuje pri skončení nájmu podľa bodu 2. tohto článku nahradiť prenájomateľovi náklady súvisiace s dokončením stavby.

Článok VII. Práva a povinnosti Zmluvných strán

Nájomca:

- a) je povinný, a podpisom tejto zmluvy sa zaväzuje, užívať predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu podľa tejto zmluvy, v súlade s touto zmluvou a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu,
- b) nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania a rozsah predmetu nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- c) nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe; ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je taká zmluva neplatná,
- d) nie je oprávnený na predmet nájmu zriadiť záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť a ani postúpiť právo nájmu na tretiu osobu,
- e) umožniť prenajímateľovi a Technickým službám mesta Nové Mesto nad Váhom vstup na predmet nájmu za účelom vykonania kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy, ako aj v prípade mimoriadnych udalostí (živelná pohroma a pod.),
- f) je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah a účel nájmu,
- g) nie je oprávnený vykonať stavbu nad rámec projektu stavby bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu,
- h) je povinný zabezpečiť stavenisko v súlade so ustanoveniami stavebného zákona,
- i) sa zaväzuje pred začatím užívania predmetu nájmu, ako aj počas užívania predmetu nájmu vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku škody na majetku, zdraví, živote počas realizácie stavby a užívania predmetu nájmu,
- j) zodpovedá za dodržiavanie bezpečnosti pri práci na stavenisku v súlade so zákonom č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a za dodržiavanie ostatných platných právnych predpisov a noriem súvisiacich s realizáciou stavby vrátane požiarnej ochrany, požiarnej prevencie, ochrany prírody, stavebného zákona apod.,
- k) znáša na vlastné náklady vzniknuté neprimeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú na predmete nájmu,
- l) je povinný postupovať pri realizácii stavby tak, aby k obmedzeniu prevádzky na ceste došlo len v nevyhnutnom čase a nevyhnutnom rozsahu,
- m) sa nesmie výkonom práva nájmu a účelom nájmu dotknúť inžinierskych sietí uložených v predmete nájmu (je povinný si dať vytýčiť siete ich správcom).

Článok VIII.

Doručovanie

1. Prenajímateľ doručuje písomnosti sám, poštou alebo kuriérom. Zmluvné strany môžu podľa potreby a okolností doručiť písomnosť aj iným vhodným spôsobom.
2. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť Prenajímateľa doručená na adresu Nájomcu uvedená v zmluve, bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk Nájomcu a to aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou Prenajímateľovi, ako písomnosť Nájomcom neprevzatá; v tomto prípade sa za deň doručenia písomnosti považuje deň jej vrátenia Prenajímateľovi. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa Nájomca o tejto skutočnosti nedozvie.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

1. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody Zmluvných strán formou písomného dodatku k Zmluve, alebo keď to bude vyplývať zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Práva a povinnosti vyplývajúce z tohto zmluvného vzťahu, ktoré nie sú Zmluvou výslovne upravené, sa riadia zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ďalšími všeobecne platnými právnymi predpismi.
3. Prenájom nehnuteľností uvedených v Čl. I. tejto zmluvy schválilo Mestské zastupiteľstvo v Novom Meste nad Váhom uznesením č. 240/2020-MsZ zo dňa 08.09.2020, ako prípad hodný osobitného zreteľa.
4. Táto zmluva bola uzatvorená na základe prejavu vôle zmluvných strán, slobodne, vážne a určite. Zmluvné strany prehlasujú, že úkon je uskutočnený v predpísanej forme, že prejavy vôle sú hodnoverné, dostatočne určité a zrozumiteľné a že zmluvná vôľnosť nie je ničím obmedzená. Zmluvné strany zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali. Zmluvné strany prehlasujú, že k uzavretiu tejto zmluvy neboli donútené a že pri jej podpise nekonali v omyle.
5. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou číslovaného písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov všeobecne záväzných právnych predpisov.
6. Zmluva sa vyhotovuje v šiestich rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých Prenajímateľ obdrží štyri vyhotovenia a Nájomca dve vyhotovenia.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia Zmluvy na webovej stránke Prenajímateľa.
8. Nájomca berie na vedomie, že uzatvorenie tejto zmluvy s mestom ako orgánom verejnej správy, ktorý, v zmysle základných princípov zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov „čo nie je tajné, je verejné“ a „prevažujúci verejný záujem nad obchodnými a ekonomickými záujmami osôb“, na základe dobrovoľnosti nad rámec povinnosti uloženej zákonom o slobode informácií, zverejňuje všetky informácie, ktoré sa získali za verejné financie alebo sa týkajú používania verejných financií alebo nakladania s majetkom mesta a štátu za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi. Na základe tejto skutočnosti nájomca výslovne súhlasí so zverejnením tejto zmluvy, resp. jej prípadných dodatkov, vrátane jej všetkých príloh, a to v plnom rozsahu (obsah, náležitosti, identifikácia zmluvných strán, osobné údaje, obchodné tajomstvo, fakturačné údaje apod.), na internetovej stránke prenajímateľa za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi. Tento súhlas sa udeľuje bez akýchkoľvek výhrad a bez časového obmedzenia.

Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy je príloha:

- uznesenie č. 240/2020-MsZ zo dňa 08. septembra 2020

V Bratislave, dňa: 21.02.2022

V Novom Meste nad Váhom, dňa 15.02.2022

Nájomca:

Prenajímateľ: