

Zmluva o nájme pozemku č. 99/2024

uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Strážske (ďalej len „zmluva“)

Prenajíateľ:	Mesto Strážske
IČO:	00 325 813
DIČ:	2020742592
Sídlo:	Nám. A. Dubčeka 300/1, 072 22 Strážske
V zastúpení:	Patrik Magdoško - primátor mesta
Bankové spojenie:	VÚB, a.s.
IBAN:	SK75 0200 0000 0000 3302 8552
Tel./fax:	056/64 91 431, 056/64 77 275
E-mail:	strazske@strazske.sk

(ďalej len „prenajíateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Nájomca 1:

Obchodné meno: Development and construction spol. s r.o.
Sídlo: Pribišova 3099/2, 841 05 Bratislava
IČO: 53 596 358
kontaktný: Peter Rujak
Mgr. Ondrej Pekarík

Nájomca 2:

Obchodné meno : BSL Trading s.r.o.
Sídlo: Suchý jarok 1299/1, 066 01 Humenné
IČO: 51 787 202
kontaktný: Vincent Bilšák

(ďalej len „nájomca 1 a 2 “ v príslušnom gramatickom tvare) (ďalej spolu aj „zmluvné strany“ v príslušnom gramatickom tvare)

Čl. I Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Strážske, obec Strážske, okres Michalovce, zapísaných v katastri nehnuteľností Okresného úradu Michalovce, katastrálneho odboru na liste vlastníctva (LV) č. 1236

a to: - pozemku registra „C“ parcelné číslo 523/10 o výmere 1535 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nehnuteľnosti uvedené v odseku 1 tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“) nájomcovi 1 a 2 do nájmu za podmienok dojednaných v tejto zmluve, a to po dobu platnosti tejto zmluvy.

3. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi 1 a 2 predmet nájmu v stave, ktorý je nájomcovi 1 a 2 dobre známy a nájomca 1 a 2 preberá uvedený predmet nájmu dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Nájomca 1 a 2 prehlasuje, že pozná skutočný stav predmetu nájmu, jeho osobitné vlastnosti si nevymieňuje a predmet nájmu preberá v takom stave v akom sa nachádza.

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca 1 a 2 konajú spoločne a nerozdielne a v tomto prípade sa úkon jedného z nájomcov voči prenajímateľovi, považuje za úkon oboch nájomcov.

4. Nájom predmetu nájmu bol schválený Mestským zastupiteľstvom prenajímateľa v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Strážske – uznesením č. 284/2024 v prílohe č. 1 tejto zmluvy ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Strážske čl. 4.6 bod 2. písm. f) a v súlade s § 9aa ods. 2 písm. e) zákona číslo 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení s odôvodnením, že v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Strážske čl. 4.6 bod 2. písm. f) mesto určilo ako jeden z dôvodov hodných osobitného zreteľa nájom majetku mesta, ktorý prispeje k účelnejšiemu využívaniu iného majetku, napríklad zabezpečenie prístupu pre stavebné objekty alebo pozemku vo vlastníctve nájomcu 1 a 2.

Čl. II Účel nájmu

1. Zmluvné strany zmluvu uzatvárajú za účelom vybudovania spevnených plôch – verejného bezodplatného parkoviska bez zábran, nájomcom 1 a 2 na náklady nájomcu 1 a 2 na predmete nájmu, ktoré bude slúžiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov bytového domu Kongres- Obchodná ulica /54 parkovacích miest/, bytového domu Pod hradom 438 /16 parkovacích miest/ a zároveň verejnosti /10 parkovacích miest/, spolu nájomcovia 1a 2a vytvoria 80 parkovacích miest podľa projektovej dokumentácie, ktorá tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy v termíne do podania žiadosti o kolaudačné rozhodnutie stavieb: „Bytový dom Chemik“/ „Stavebné úpravy administratívnej budovy na bytový dom.“

Nájomca je povinný realizovať túto stavbu na predmete nájmu na základe právoplatného stavebného povolenia.

2. Zmluvné strany s dohodli, že vybudované spevnené plochy podľa bodu 1 čl. II tejto zmluvy, najneskôr 1 mesiac pred ukončením nájmu, nájomca 1 a 2 prevedie na prenajímateľa kúpnu zmluvou za sumu 1€, na základe výzvy prenajímateľa. V prípade porušenia tejto povinnosti, má prenajímateľ právo na zmluvnú pokutu vo výške 115 500,00€, na zaplatenie ktorej je zaviazaný nájomca 1 a 2 spoločne a nerozdielne.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca 1 a 2 nevytvorí spevnené plochy podľa prílohy č. 2 v termíne podľa bodu 1 tohto článku, a to ani po predchádzajúcej písomnej výzve prenajímateľa, má prenajímateľ právo na zmluvnú pokutu vo výške 10 000€, na zaplatenie ktorej je zaviazaný nájomca 1 a 2 spoločne a nerozdielne.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predčasného ukončenia tejto zmluvy a zároveň v prípade, že nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy podľa čl.II bod 2. akékoľvek stavebné úpravy, ktoré nájomca 1 a 2 vykonal na predmete nájmu, so súhlasom prenajímateľa, prípadne akékoľvek iné investície zo strany nájomcu 1 a 2, po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa počas trvania zmluvy, sa stávajú majetkom prenajímateľa po ich zabudovaní/investovaní, a to bez nároku na ich úhradu, na základe tohto výslovného súhlasu nájomcu 1 a 2. Nájomca 1 a 2 bude znášať všetky náklady vyplývajúce zo zmien na predmete nájmu, o ktoré požiadal, ako aj všetky výdavky na povolenie takýchto zmien a nebude v prípade takéhoto súhlasu požadovať žiadnu protihodnotu toho, o čo sa hodnota predmetu nájmu zvýšila, čo potvrdzuje svojim výslovným súhlasom, podpisom na zmluve.

Čl. III Doba nájmu, výška nájmu a splatnosť

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu 15 rokov.
2. Ročné nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške spolu vo výške 1 EUR / ročne na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

Táto výška nájomného bola dohodnutá s prihliadnutím na výšku investície-vybudovania parkovacích plôch podľa čl. II bod 1 tejto zmluvy , ktorá zodpovedá obvyklému nájomnému podľa tejto zmluvy na dohodnuté obdobie 15 rokov v zmysle znaleckého posudku č. 6/2024 vyhotovenom Ing. Tatianou Maškovou, evidenčné číslo znalca: 912225.

3. Prenajímateľ je povinný zaplatiť náklady za vyhotovenie znaleckého posudku – potvrdenia trhovej ceny nájmu nehnuteľnosti v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Strážske čl. 4.6. bod 5. na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

3. Zmluvnými stranami bolo v súlade s ust. § 36 ods. 2 Občianskeho zákonníka dohodnuté, že dňom podpísania Kúpnej zmluvy podľa čl. II bod 2 , zanikne táto zmluva o nájme. Uzavretie tejto Kúpnej zmluvy uvedenej v predchádzajúcej vete je rozvázovacou podmienkou účinnosti tejto zmluvy.

Čl. IV Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu.
2. Nájomca 1 a 2 je povinný užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a vytvoríť 80 parkovacích miest podľa čl. III tejto zmluvy.
3. Nájomca 1 a 2 je povinný platiť prenajímateľovi riadne a včas dohodnuté nájomné podľa Čl. III zmluvy.
4. Nájomca 1 a 2 je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského alebo iného oprávnenia, na základe ktorého vykonáva činnosť, pre účely ktorej užíva predmet nájmu podľa tejto zmluvy.
5. Nájomca 1 a 2 nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky ďalším (tretím) osobám a nesmie predmet nájmu ani

žiadnym iným spôsobom zaťažiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa s výnimkou vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Kongres a bytového domu Pod hradom 438 /.

6. Nájomca 1 a 2 sa zaväzuje zabezpečovať všetky ekologické činnosti v oblasti odpadového hospodárstva, vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie v priestoroch blízkosti alebo na predmete nájmu, inak nájomca 1 a 2 zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením ktorejkoľvek z týchto povinností vznikla.

7. Nájomca 1 a 2 sa zaväzuje na svoje náklady zabezpečiť riadne celoročne údržbu predmetu nájmu (kosenie trávy, zber lístia, čistenie od odpadkov, odhrňanie snehu a posyp), ako aj odvoz a likvidáciu odpadu vrátane nebezpečného odpadu, ak vznikne pri jeho činnosti.

8. Prenajímateľ je kedykoľvek oprávnený poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca 1 a 2 užíva predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a platnými právnymi predpismi. Na tento účel je nájomca 1 a 2 povinný mu poskytnúť potrebnú súčinnosť.

Čl. V Skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom predmetu nájmu končí:

a) uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný,

b) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode o skončení nájmu,

c) uplynutím výpovednej lehoty na základe písomnej výpovede, a to aj bez uvedenia dôvodu,

d) odstúpením od zmluvy prenajímateľom, v prípade porušenia povinnosti nájomcu 1 a 2 vyhotoviť spevnené plochy podľa prílohy č. 2 v termíne podľa bodu 1 čl. II tejto zmluvy, ako aj v prípade porušenia povinností nájomcu 1 a 2 podľa bodu 5 a 7 čl. IV tejto zmluvy. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

2. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

3. Zmluvné strany použitie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka dohodou vylučujú.

Čl. VI Osobitné ustanovenia (zmeny na predmete nájmu)

1. Zmluvné strany sa za účelom realizácie dohodnutého účelu nájmu v čl. II tejto zmluvy dohodli na tom, že akékoľvek stavebné úpravy nájomcu 1 a 2 podliehajú schváleniu prenajímateľa. Na tento účel je nájomca 1 a 2 povinný doručiť prenajímateľovi dokumentáciu (napr. projektovú), ktorá sa dotýka zmien „predmetu nájmu“ a zabezpečiť mu možnosť vyjadriť sa k nej. Nájomca 1 a 2 je oprávnený následne realizovať stavebné úpravy len v prípade písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

2. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, dva pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu 1 a jeden pre nájomcu 2.

3. Ak ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy je neplatné alebo sa takým stane, takéto neplatné ustanovenie sa bude považovať za upravené alebo vymazané v rozsahu potrebnom na dosiahnutie jeho platnosti. Zostávajúce ustanovenia tejto zmluvy tým nebudú dotknuté a zostanú plne platné a účinné.

4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obomi zmluvnými stranami a účinnosť prvým nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

6. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:

Príloha č.1: Výpis z uznesenia Zastupiteľstva prenajímateľa konaného dňa 19.9.2024

Príloha č.2: Projektová dokumentácia

Príloha č.3: Situácia stavby s vyznačením parkovacích miest vyhradených pre mesto Strážske

Príloha č.4: Zápisnica o odovzdaní predmetu zmluvy

Príloha č.5: Znalecký posudok č. 6/2024

V Strážskom , dňa 28.10.2024

Prenajímateľ:

Patrik Magdoško
Primátor mesta Strážske

Nájomca1:

.....

Nájomca 2:

.....