

Zmluva o nájme nehnuteľností č.
uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom
znení
 (ďalej len „*zmluva*“) medzi:

Prenajímateľ: **MESTO VRBOVÉ**
 Sídlo: Ul. gen. M. R. Štefánika 15/4, 922 03 Vrbové
 v zastúpení: **dott. Mgr. Ema Maggiová, primátorka mesta Vrbové**
 IČO: 00 313 190
 DIČ: 2020531040
 Bankové spojenie: ČSOB, a.s.
 číslo účtu: SK30 7500 0000 0040 2256 4286
 (ďalej len „*prenajímateľ*“)

a

Nájomca: **Real Market Development, s.r.o.**
 Sídlo: Lichardova 4, 811 03 Bratislava
 v zastúpení: **Mgr. Ing. Ľubomír Mika, konateľ**
 zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vl. č. 80282/B
 IČO: 46 595 961
 DIČ: 2023472682
 IČ DPH: SK2023472682
 Bankové spojenie: ČSOB, a. s.
 IBAN: SK75 7500 0000 0040 1614 1009
 (ďalej len „*nájomca*“)
 (prenajímateľ a nájomca ďalej len „*zmluvné strany*“)

I.
Predmet a účel nájmu

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností:
- pozemok, parcela CKN č. 1052/8, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 381 m²,
 - pozemok, parcela CKN č. 1052/5, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 1.038 m²,
 - pozemok, parcela CKN č. 1052/6, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 919 m²,
 - pozemok, parcela CKN č. 1052/4, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 1.781 m²,
 - pozemok, parcela CKN č. 1052/2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 584 m²,
- nachádzajúcich sa v katastrálnom území Vrbové, obec Vrbové, okres Piešťany, zapísané na LV č. 1900, vedeného Okresným úradom Piešťany, katastrálnym odborom.
- 1.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu pozemky uvedené v bode 1.1. tejto zmluvy (ďalej len „*predmet nájmu*“) za podmienok uvedených v tejto zmluve. Účelom nájmu je realizácia investičného zámeru nájomcu – výstavba „Obytný súbor 50bj + inžinierske siete“ v lokalite Horné Vrbové, k.ú. Vrbové. Bytový dom vrátane potrebnej infraštruktúry bude vybudovaný na náklady a zodpovednosť nájomcu v súlade s platnými rozhodnutiami vydanými stavebným úradom Vrbové, prípadne inými

kompetentnými štátnymi orgánmi, podľa zákonnej postupnosti: zmena územného rozhodnutia na základe dokumentácie pre územné konanie, ktorá bude odrážať súčasné požiadavky na výstavbu stanovené platnými právnymi predpismi v čase vydania rozhodnutia, následne stavebné povolenie v zmysle vydaného územného rozhodnutia.

- 1.3. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu nie sú žiadne právne a faktické vady, ktoré by bránili nájomcovi v užívaní predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou. Prenajímateľ zároveň vyhlasuje, že počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou neuzavrie žiadnu zmluvu a/alebo neučiní žiaden právny úkon na základe, ktorých by vznikli právne alebo faktické obmedzenia v užívaní predmetu nájmu nájomcom, ktoré by boli v rozpore s platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a/alebo touto zmluvou.

II.

Doba nájmu a skončenie nájmu

- 2.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov a to odo dňa kedy táto zmluva v zmysle článku V. bod 5.7 tejto zmluvy nadobudne účinnosť.
- 2.2 Nájom končí a zmluva zaniká:
- uplynutím doby nájmu, v zmysle článku II. bod 1. tejto zmluvy,
 - uplynutím výpovednej lehoty,
 - porušením článku IV. bod 4.8.
- 2.3 Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže skončiť aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu :
- a) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) jednostranným odstúpením od zmluvy vykonaným písomnou formou.
- Zmluva zaniká dňom doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.
- 2.4 Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak:
- a) je nájomca v omeškaní s plnením nájomného o viac ako 30 dní po lehote splatnosti, hoci bol Prenajímateľom písomne vyzvaný na úhradu omeškaného nájomného a upozornení na možnosť odstúpenia od zmluvy,
 - b) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu dohodnutým v tejto zmluve, pokiaľ Nájomca ani v lehote 30 dní od doručenia výzvy Prenajímateľa nevykoná nápravu,
 - c) ak Nájomca stratil spôsobilosť vykonávať činnosť na ktorú si predmet nájmu prenajal.
- 2.5 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca má prednostné právo na predĺženie tejto zmluvy na obdobie ďalších 5 rokov za rovnakých podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

III. Nájomné a jeho splatnosť

- 3.1. Na základe tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť za užívanie predmetu nájmu nájomné vo výške 1.000 EUR (slovom jedentisíc eur) za rok. Prenajímateľ nie je platca DPH.
- 3.2. Za obdobie trvania nájmu od účinnosti tejto zmluvy v zmysle článku V, bod 5.7 zmluvy do 31.12.2016 je nájomca povinný zaplatiť nájomné vo výške alikvotnej čiastky pripadajúcej na toto obdobie a to v lehote najneskôr do 15 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy v zmysle článku V, bod 5.7 zmluvy a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- 3.3. Nájomné za nasledovné obdobia trvania nájmu je splatné vždy do 31.1. príslušného kalendárneho roka a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- 3.4. Nájom sa považuje za uhradený dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa.

IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní Nájomcovi prístup k predmetu nájmu, aby ho nájomca mohol užívať v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
- 4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je na svoje náklady oprávnený vybudovať na predmete nájmu stavbu „Obytný súbor 50bj + inžinierske siete“, pričom pri realizácii stavby je nájomca povinný postupovať v súlade s podmienkami stanovenými v územnom konaní a v stavebnom konaní týkajúceho sa stavby „Obytný súbor 50bj + inžinierske siete“ (t.j. nájomca je povinný dodržiavať podmienky stanovené v územnom rozhodnutí/iach a stavebnom povolení/niach, prípadne ich neskorších zmien vydaných príslušným stavebným úradom).
- 4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je na svoje náklady oprávnený vybudovať na časti predmetu nájmu pozemnú komunikáciu - cestné teleso a príľahlý chodník, siete infraštruktúry (voda, plyn, elektrina, telekomunikácie, kanalizácia, zvod dažďovej vody) umiestnené pod cestným telesom pozemnej komunikácie, verejné osvetlenie pozemnej komunikácie (ďalej len „*infraštruktúra*“) v rozsahu zakreslenia, ktoré tvorí prílohu tejto zmluvy. Nájomca je oprávnený vybudovať na predmete nájmu aj len časť infraštruktúry v zmysle zakreslenia, ktoré tvorí prílohu tejto zmluvy. V prípade ak bude príslušným stavebným úradom schválená zmena územného alebo stavebného povolenia týkajúca sa infraštruktúry je Nájomca oprávnený vybudovať infraštruktúru alebo jej časť v zmysle týchto nových právoplatných povolení. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že ak Nájomca využije svoje oprávnenie a vybuduje infraštruktúru alebo jej časť, je Prenajímateľ oprávnený po vybudovaní a skolaudovaní infraštruktúry alebo jej časti túto od Nájomcu odkúpiť a zaplatiť za ňu odplatu v zmysle bodu 4.5 tohto článku zmluvy.

Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že vzhľadom na skutočnosť, že na časti pozemku parcela CKN č. 1052/6 sa má realizovať kanalizačná stoka vo vlastníctve Združenia

obcí Kanalizácia Vrbové – Krakovany (ďalej len „kanalizácia“), ktorej vybudovanie má byť financované aj z nenávratných finančných prostriedkov poskytnutých EÚ (eurofondy), dohodli sa zmluvné strany, že oprávnenie Nájomcu ohľadne vybudovania kanalizácie uvedené v tejto zmluve je Nájomca oprávnený využiť len v prípade, ak by Prenajímateľ nezískal prostriedky z európskej únie, o čom sa Prenajímateľ zaväzuje Nájomcu bezodkladne informovať.

- 4.4. Úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán pri využívaní a prístupe k infraštruktúre vybudovanej na predmete nájmu bude predmetom samostatnej dohody, pričom zmluvné strany sa zaväzujú za týmto účelom uzavrieť najmä zmluvu/y o zriadení vecného bremena ku komunikáciám a infraštruktúram.
- 4.5. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ sa zaväzuje v zmysle uznesenia MsZ č. 140/IX/2016 zo dňa 29.09.2016 Nájomcovi za ním vykonané vybudovanie infraštruktúry v zmysle bodu 4.3 zmluvy zaplatiť odplatu, ktorá nepresiahne 70.000 EUR bez DPH. Odplata bude splatná na základe daňového dokladu vystaveného Nájomcom po dokončení prác v momente, keď kolaudačné rozhodnutie bytového domu č. 1 (SO 01) nadobudne účinnosť. Vyčíslená suma – odplata za infraštruktúru uvedenú v bode 4.3 zmluvy bude riešená formou započítania pohľadávky po kolaudácii bytového domu č. 1 (SO 02), za odplatu za pozemky parc. CKN č. 1052/8, parc. CKN č. 1052/5 a časť pozemkov parc. CKN č. 1052/6 a 1052/4, na ktorých budú umiestnené parkovacie státia a komunikácie prislúchajúce k bytovému domu č. 1 (SO 02) a ktoré budú špecifikované na základe Nájomcom vypracovaného geometrického plánu. Po kolaudácii bytového domu č. 2 (SO 03) bude zostávajúca časť odplaty za infraštruktúru uvedené v bode 4.3 zmluvy riešená započítaním s pohľadávkou za pozemky, ktoré budú špecifikované na základe Nájomcom vypracovaného geometrického plánu.
- 4.6. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ ako povinný z predkupného práva zriaďuje predkupné právo v prospech Nájomcu ako oprávneného z predkupného práva viažuce sa na predmet nájmu špecifikovaný v článku I. ods. 1 zmluvy, a to na dobu trvania tejto zmluvy. Toto predkupné právo zriaďujú zmluvné strany ako obligačné právo.
- 4.7. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že v prípade, ak Prenajímateľ bude chcieť v budúcnosti predmet nájmu alebo jeho časť predať alebo inak scudzíť bude povinný ponúknuť predmet nájmu alebo jeho časť Nájomcovi ako oprávnenému z predkupného práva, pričom kúpna cena bude určená podľa predpisov platných v čase realizácie predkupného práva a splatnosť bude ku dňu nadobudnutia účinnosti rozhodnutia o kolaudácii bytového domu č. 1 (SO 02) a/alebo bytového domu č. 2 (SO 03).
- 4.8. Nájomca môže prenechať prenajatý nehnuteľný majetok mesta alebo jeho časť do nájmu alebo podnájmu tretej osobe len v prípade, že na to dostane písomný súhlas prenajímateľa.
- 4.9. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený počas trvania tejto zmluvy predkupné právo k predmetu nájmu alebo jeho časti využiť aj nasledovne:
 - Nájomca má právo vyzvať Prenajímateľa na odkúpenie časti predmetu nájmu, ktorým bude určený zastavaný pozemok bytovým domom č. 1(SO 02), parc. CKN č. 1052/8 a príľahlý pozemok/y k bytovému domu č. 1 (SO 02), parc. CKN

č. 1052/5 a časť pozemkov parc. CKN č. 1052/6 a 1052/4 na ktorých budú umiestnené parkovacie státi a komunikácie prislúchajúce k bytovému domu č. 1 (SO 02) a ktoré budú špecifikované na základe Nájomcom vypracovaného geometrického plánu, pričom kúpna cena bude určená podľa predpisov platných v čase realizácie predkupného práva. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena bude splatná ku dňu nadobudnutia účinnosti rozhodnutia o kolaudácii bytového domu č. 1 (SO 02); zmluvné strany sa zároveň dohodli, že na kúpnu cenu budú započítané odplaty na ktoré Nájomcovi vznikol nárok v zmysle tejto zmluvy, najmä v zmysle článku IV. bod 4.5. tejto zmluvy. Nájomca za týmto účelom zašle/predloží Prenajímateľovi návrh kúpnej zmluvy a Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 90 dní odo dňa predloženia návrhu znenia kúpnej zmluvy dať vypracovať znalecký posudok a predložiť mestskému zastupiteľstvu predmetnú zmluvu na schválenie a uzavrieť s Nájomcom predmetnú kúpnu zmluvu.

- Nájomca má právo vyzvať Prenajímateľa na odkúpenie časti predmetu nájmu, ktorý bude špecifikovaný na základe Nájomcom vypracovaného geometrického plánu, ktorým bude určený zastavaný pozemok bytovým domom č. 2 (SO 03) a príslušný pozemok/y k bytovému domu č. 2 (SO 03), pričom kúpna cena bude určená podľa predpisov platných v čase realizácie predkupného práva. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena bude splatná ku dňu nadobudnutia účinnosti rozhodnutia o kolaudácii bytového domu č. 2 (SO 03); zmluvné strany sa zároveň dohodli, že na kúpnu cenu budú započítané odplaty na ktoré Nájomcovi vznikol nárok v zmysle článku IV. bod 4.5. tejto zmluvy. Nájomca za týmto účelom zašle/predloží Prenajímateľovi návrh kúpnej zmluvy a Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 90 dní odo dňa predloženia návrhu znenia kúpnej zmluvy dať vypracovať znalecký posudok a predložiť mestskému zastupiteľstvu predmetnú zmluvu na schválenie a uzavrieť s Nájomcom predmetnú kúpnu zmluvu.

V.


Záverečné ustanovenia

- 5.1. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
- 5.2. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len formou písomných číslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- 5.3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu pre svojho určeného zástupcu na prenajaté nehnuteľnosti za účelom kontroly dodržiavania tejto zmluvy. Nájomca je povinný umožniť vstup na prenajaté nehnuteľnosti tejto určenej osobe, a to bezodkladne po oznámení žiadosti o vstup na prenajaté nehnuteľnosti.
- 5.4. Zmluvné strany sa týmto výslovne dohodli, že pre doručovanie v rámci tejto zmluvy platí, že písomnosť sa považuje za doručeníú, len čo ju adresát prevezme alebo len čo ju pošta vrátila odosielajúcemu ako nedoručiteľnú a adresát svojim konaním alebo opomenutím doručenie písomnosti zmaril, alebo len čo ju pošta vrátila odosielajúcemu ako nedoručiteľnú, nevyzdvihnutú, alebo s poznámkou „adresát neznámy“. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát písomnosti prijatie písomnosti bezdôvodne odmietne. Za adresu zmluvnej strany pre doručovanie sa pritom považuje adresa zmluvných strán, uvedená zmluvnými stranami v záhlaví tejto nájomnej zmluvy.

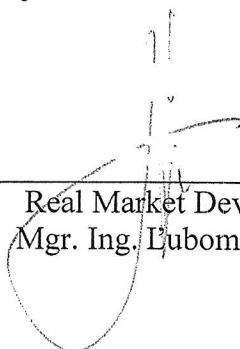
- 5.5 Zámer uzavrieť túto zmluvu, podmienky nájmu dohodnuté v tejto zmluve ako aj výška nájomného uvedeného v článku III. bod 3.1. tejto zmluvy bolo odsúhlasené mestským zastupiteľstvom dňa 29.09.2016 uznesením č. 140/IX/2016.
- 5.6 V prípade, ak je alebo sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, nebude tým dotknutá platnosť, účinnosť a vykonateľnosť ostatného obsahu zmluvy. Zmluvné strany sú si povinné poskytnúť vzájomnú súčinnosť k tomu, aby boli neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné ustanovenia nahradené takými ustanoveniami platnými, účinnými a vykonateľnými, ktoré v najvyššej možnej miere zachovávajú účel zamýšľaný neplatnými, neúčinnými alebo nevykonateľnými ustanoveniami. To isté platí aj pre prípad zmluvnej medzery.
- 5.7 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke mesta Vrbové.
- 5.8 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom dva (2) rovnopisy obdrží nájomca a dva (2) rovnopisy obdrží prenajímateľ.
- 5.9 Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam zmluvy zhodne porozumeli, tieto vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu bez akéhokoľvek omylu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

Vo Vrbovom, dňa 09. 11. 2016

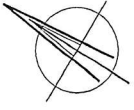
Prenajímateľ:


Dott. Mgr. Ema Maggiová
primátorka mesta Vrbové

Nájomca:


Real Market Development, s.r.o.
Mgr. Ing. Ľubomír Mika, konateľ

Príloha č. 1 : Zakreslenie rozsahu vybudovania pozemnej komunikácie, chodníka, siete infraštruktúry umiestnenej pod pozemnou komunikáciou, Verejné osvetlenie pozemnej komunikácie



LEGENDA

- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- HRANICA JESTVUJÚCICH PARCEL
- NAVRHOVANÉ BYTOVÉ DOMY

JESTVUJÚCE IS

- PLYNOVOD
- SLABOPRÚD
- VODOVOD
- KANALIZÁCIA

NAVRHOVANÉ IS

- VODOVOD D100- HDPE 230 M
- KANALIZÁCIA D300-0.5% 229 M
- PLYNOVOD D63- PE 233 M
- ELEKTRO KÁBEL NATYY - J 4x240
- VEREJNÉ OSVETLENIE

NAVRHOVANÉ PŘÍPOJKY

- VODOVODNÁ PŘÍPOJKA D63- HDPE
- KANALIZAČNÁ PŘÍPOJKA D200-0.5%
- PLYNOVÁ PŘÍPOJKA D50- PE
- PŘÍPOJKA ELEKTRO- KÁBEL NATYY - J 4x240
- VODOMERNÁ ŠACHTA
- HYDRANT
- KANALIZAČNÁ ŠACHTA
- REVÍZNÁ KANALIZAČNÁ ŠACHTA
- PLYNOMER
- ROZPOJOVACIA SKRIŤA ELEKTRO

