

Nájomná zmluva c. 766/2022
uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi účastníkmi:

Prenajímateľ: **Mesto Žilina**
so sídlom Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina
IČO: 00 321 796
v ktorého mene koná : Mgr. Peter Fiabáne, primátor mesta
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a. s.
IBAN: SK37 5600 0000 0003 3035 3001

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **ISTROFINAL ELEKTRÁRNE, s.r.o.**
so sídlom Mydlárska 7/A, 010 01 Žilina
IČO: 46 165 941
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina v odd.: Sro, vl. č.: 54706/L
za spoločnosť: Ing. Slavomír Bodis, konateľ
(ďalej len „nájomca“)

ktorí účastníci súhlasne vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že obaja sú k právnym úkonom spôsobilí a oprávnení a uzatvárajú túto Nájomnú zmluvu (ďalej len „zmluva“) za nasledujúcich podmienok:

Preambula

*Zmluvné strany uzatvorili dňa 14.09.2020 Zmluvu o budúcej nájomnej zmluve č. 386/2020, v zmysle ktorej sa dohodli, že v budúcnosti uzatvorí nájomnú zmluvu, na základe ktorej prenajímateľ prenechá do užívania nájomcovi za účelom rekonštrukcie chodníka – stavebný objekt IO 07.5, objekt E17 časť pozemkov vo svojom výlučnom vlastníctve, a to pozemku parc. č. 5778 C KN – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1233 m² a pozemku parc. č. 5779 C KN – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6587 m, oba pozemky nachádzajúce sa v kat. úz. Žilina, a to výlučne za podmienok uvedených v Zmluve o budúcej nájomnej zmluve.
V zmysle vyššie uvedeného tak zmluvné strany uzatvárajú nájomnú zmluvu v nasledovnom znení.*

I.

Predmet zmluvy

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností:
 - pozemok parc. č. 5778 C KN – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1233 m²,
 - pozemok parc. č. 5779 C KN – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6587 m²,ktoré sú evidované v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Žilina, kat. odbor na liste vlastníctva č. 1100 pre kat. úz. Žilina (ďalej len „pozemky“). Prenajímateľ je zároveň vlastníkom miestnych komunikácií a chodníkov, ktoré sa na týchto pozemkoch nachádzajú.
- 1.2. Nájomca je investorom výstavby projektu „Viacúčelová bloková zástavba – Elektrárne Žilina“, ktorého výstavba bola povolená Stavebným povolením, vydaným Mestom Žilina dňa 19.07.2021, č.s.:1130/2021-155621/2021-SÚ-BAB, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 26.11.2021 a vykonateľnosť dňa 27.11.2021 (ďalej len „Projekt“). Jedná sa o viacúčelovú bytovú zástavbu, ktorá bude dopĺňať mestský blok o dva polyfunkčné domy s prevahou bývania. Zároveň popri výstavbe Projektu dôjde aj k rekonštrukcii budovy Národnej kultúrnej pamiatky – budovy Elektrární (ďalej len „NKP – budova Elektrární“).
- 1.3. V rámci realizácie stavby NKP – budova Elektrární nájomca vykoná rekonštrukciu chodníkov na ul. Kukučínova a ul. Republiky, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa, ktorá rekonštrukcia je v zmysle projektovej dokumentácie 08/2019 pre stavebné povolenie pre stavbu „NÁRODNÁ KULTÚRNA PAMIATKA ELEKTRÁRNE ŽILINA“ vypracovanej Ing. Miladou Gabajovou označená ako **výstavba stavebného objektu IO 07.5 (ďalej len „stavebný objekt“)**. Výstavba stavebného objektu bola povolená Stavebným povolením vydaným Mestom Žilina dňa 11.10.2021, č. 14493/2021-163400/2021/SÚ-ŠSÚ-doprava/Mo-SP, ktoré nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 3.11.2021.
- 1.4. Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi časť pozemkov, špecifikovaných v čl. I. bod 1.1 tejto zmluvy o výmere spolu 406 m² (parc. č. KN-C 5778, o výmere 164m² a parc. č. KN-C 5779, o výmere 242m²), v rozsahu, ktorý vyplýva z priloženého grafického náčrtu, ktorý je neoddeliteľnou prílohou č. I tejto zmluvy a na nich sa nachádzajúce časti chodníkov a miestnych komunikácií (ďalej len „predmet nájmu“) a nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné podľa čl. IV tejto zmluvy (ďalej len „nájomné“) a zároveň splniť povinnosti, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy.

II.

Účel nájmu

- 2.1. Účastníci zmluvy sa dohodli, že nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne za účelom vykonania rekonštrukcie chodníka – stavebný objekt IO 07.5.
- 2.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný vykonať rekonštrukciu chodníkov v súlade s podmienkami Stavebného povolenia vydaného Mestom Žilina dňa 11.10.2021, č. 14493/2021-163400/2021/SÚ-ŠSÚ-doprava/Mo-SP, ktoré nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 3.11.2021.

III.

Doba trvania nájmu

- 3.1. Nájom k predmetu nájmu podľa bodu 1.3. tejto Zmluvy sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do dňa protokolárneho odovzdania stavebného objektu (rekonštrukcia chodníka) IO 07.5, v rámci stavby „NÁRODNÁ KULTÚRNA PAMIATKA ELEKTRÁRNE ŽILINA“ zo strany nájomcu prenajímateľovi, nasledujúceho po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia pre stavebný objekt, špecifikovaný v čl. I. bod 1.3. tejto zmluvy.

IV.

Cena nájmu a úhrada nájomného

- 4.1. Účastníci sa dohodli, že nájomca je povinný za užívanie predmetu nájmu platiť nájomné vo výške 1,-€ ročne, za celý predmet nájmu, a to za každý rok trvania nájomného vzťahu. Výška nájomného je dohodnutá s ohľadom na skutočnosť, že nájomca na vlastné náklady vo výške cca 43.000,-€ (zemné práce, podkladné vrstvy, finálne úpravy povrchov – dlažba a pod., vodorovné a zvislé dopravné značenie) zhodnotí majetok vo vlastníctve prenajímateľa.
- 4.2. Nájomca je povinný uhradiť nájomné bezhotovostným prevodom, na č. ú. prenajímateľa, uvedené v záhlaví tejto zmluvy, vždy najneskôr do 31.12. príslušného kalendárneho roka. Nájomné za r. 2022 uhradí nájomca v plnej výške, 1 €.

Čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len spôsobom dojednaným v čl. III. tejto Zmluvy.
- 5.2. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že po dokončení výstavby a po skolaudovaní stavebného objektu IO 07.5, nájomca bezodplatne odovzdá tento stavebný objekt prenajímateľovi, avšak len v rozsahu, v ktorom sa stavebný objekt nachádza na predmete nájmu, t.j. na pozemkoch vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr do 2 mesiacov odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavebný objekt IO 07.5 vyzve prenajímateľa na prevzatie označeného stavebného objektu, pričom prenajímateľ sa po obhliadke stavebného objektu zaväzuje prevziať stavebný objekt najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia výzvy, avšak iba v prípade, že obhliadkou stavebného objektu neboli zistené žiadne vady. V prípade, ak boli obhliadkou zistené vady stavebného objektu, lehota na prevzatie stavebného objektu zo strany prenajímateľa sa prerušuje a nájomca je povinný tieto vady odstrániť na vlastné náklady v lehote 30 dní odo dňa ich zistenia. O odovzdaní stavebného objektu bez väd spíšu zmluvné strany preberací protokol, ktorý musí byť podpísaný obomi zmluvnými stranami. Dňom podpisu preberacieho protokolu sa zároveň končí doba trvania nájomného vzťahu k predmetu nájmu podľa čl. III. bod 3.1. tejto dohody.
- 5.4. Zmluvné strany sa dohodli, že vzhľadom na účel nájmu, t.j. prenechanie časti pozemkov do užívania za účelom vykonania rekonštrukcie chodníkov a miestnych komunikácií, nájomca nie je povinný po skončení nájomného vzťahu vrátiť predmet nájmu do stavu, v akom ho pri podpise nájomnej zmluvy prevzal.
- 5.5. V prípade, ak prenajímateľ zistí po skončení platnosti a účinnosti tejto zmluvy na prebratom stavebnom objekte podľa ods. 5.3. tohto článku vady, je oprávnený žiadať od nájomcu odstránenie väd, nakoľko nájomcovi patrí právo vyplývajúce zo záruky a tiež nárok zo zodpovednosti za vady voči zhotoviteľovi stavebného objektu. Nájomca je povinný žiadať od zhotoviteľa odstránenie väd v rámci záruky a o celom procese uplatnenia väd a ich odstránenia podrobne informovať prenajímateľa. Dojednanie podľa tohto odseku bude predmetom preberacieho protokolu, uzatvoreného medzi prenajímateľom a nájomcom v súlade s čl. V ods. 5.3. tejto zmluvy.
- 5.6. Zmluvné strany dohodli, že v prípade, ak počas výstavby stavebného objektu podľa čl. I. ods. 1.2 tejto zmluvy na nevyhnutnú dobu a v nevyhnutnom rozsahu zaberie parkovacie miesta na ulici Republiky a Kukučínová a tieto parkovacie miesta budú v správe prenajímateľa, dohodnú sa prenajímateľ a nájomca na spôsobe úhrady parkovného za uvedené parkovacie miesta. Nájomca zodpovedá za prípadné škody na

majetku alebo zdraví, ktoré vznikli na predmete nájmu v príčinnej súvislosti s užívaním predmetu nájmu nájomcom.

- 5.7. Pre prípad, že nájomca neodstráni vady stavebného objektu v lehote podľa ods. 5.3. tohto článku, prenajímateľ je oprávnený požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,-€€ za každý začatý deň omeškania.

VI. Ukončenie nájmu

6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa z dôvodu, že nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom podľa čl. II ods. 2.1. tejto zmluvy
- c) odstúpením od zmluvy podľa ust. § 679 zákona č. 40/1964 Z. z. Občianskeho zákonníka alebo
- d) uplynutím času, na ktorý bola nájomná zmluva uzatvorená.

VII. Záverečné ustanovenia

- 7.1 Táto zmluva bola uzavretá podľa slobodnej, vážnej a určitej vôle všetkých jej účastníkov, títo ju neuzavreli v tiesni a ani za obzvlášť nevýhodných podmienok.
- 7.2. Táto zmluva je podpísaná v 3 vyhotoveniach, jedno vyhotovenie pre nájomcu a dve vyhotovenia pre prenajímateľa.
- 7.3. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné robiť výlučne písomnou formou po dohode oboch účastníkov dodatkami, ktoré budú neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.
- 7.4. Účastníci zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, túto v celom rozsahu schvaľujú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
- 7.5. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je grafický náčrt, z ktorého vyplýva špecifikácia predmetu nájmu.
- 7.6. Uzatvorenie tejto nájomnej zmluvy bolo schválené na 34. zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Žiline, konaného dňa 19.09.2022 uznesením č.218/2022
- 7.7. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto zmluvy a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle §47a Občianskeho zákonníka.

V Žiline dňa .

V Žiline dňa

.....
prenajímateľ
Mesto Žilina

Mgr. Peter Fiabáne, primátor

.....
nájomca
ISTROFINAL ELEKTRÁRNE, s.r.o.
Ing. Slavomír Bodis, konateľ



LEGENDA:

- ŽULOVÁ (GRANITOVÁ) KOCKA 50/50mm - tmavá žula
- ŽULOVÁ (GRANITOVÁ) KOCKA 50/50mm - svetlá žula
- PREPLÁTOVANIE VOZOVKY

Poznámka:

- modrou farbou je zakreslený objekt, ktorý bol riešený
v rámci PD:"Viacúčelová bloková zástavba Elektrárne Žilina" v 04/2019

SEVERKA



00	08/2019	EXPEDÍCIA PROJEKTU SP	GABAJOVÁ	GABAJOVÁ
REV.	DÁTUM	POPIS	VYPRACOVAL	KONTROLOVAL

PROJEKTOVÁ DOKUMENTÁCIA PRE STAVEBNÉ POVOLENIE

ELEKTRÁRNE

NÁZOV STAVBY /PROJECT/	NÁRODNÁ KULTÚRNA PAMiatKA ELEKTRÁRNE ŽILINA	Kukučínova ulica č. 1 010 01 ŽILINA
STAVEBNÍK /BUILDER/	ISTROFINAL ELEKTRÁRNE, s.r.o.	Mydlárska 7/A 010 01 ŽILINA
GENERÁLNY PROJEKTANT /GENERAL DESIGNER/	FISCHERS, a.s.	Ateliér: LERMONTOVOVA 2, 811 05 BRATISLAVA 1 TEL. 02 5441 6118, E-MAIL: atelier@fischers.sk
AUTORI /AUTHORS/	ING. ARCH. DUŠAN FISCHER ING. MIROSLAV BEŇADIK	ING. ARCH. JURA JÁVODNÝ

ČASŤ /PART/	IO 07.5	KOMUNIKÁCIE A SPEVNENÉ PLOCHY	
OBJEKT /OBJECT/	EI 7		
SPRACOVATEĽ /ISSUER/	PROMA s.r.o., BYŤČICKÁ 16 010 01 ŽILINA, TEL. 41 707 88 00 - 01 E-MAIL: sekretariat.za@proma.sk	PEČIATKA /STAMP/	
ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT /RESPONSIBLE DESIGNER/	ING. MILADA GABAJOVÁ		
VYPRACOVAL /ELABORATE/	ING. MILADA GABAJOVÁ		

OBSAH VÝKRESU /CONTENTS OF DRAWING/	SITUÁCIA V KN	STUPEŇ /STAGE/	S.P.	PARÉ /BET/
		DÁTUM /DATE/	08/2019	
		MIERKA /SCALE/	1:250	
		FORMÁT /SIZE/	2 x A4	

ČÍSLO VÝKRESU /DRAWING NUMBER/	ZEL	SPI	7	KSP	03	REVÍZIA /REVISION NO./	00
-----------------------------------	-----	-----	---	-----	----	---------------------------	----