

NÁJOMNÁ ZMLUVA

v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len „*Občiansky zákonník*“)

uzatvorená medzi:

Čl. I**Zmluvné strany****Prenajímateľ:** **Mesto Nitra**

sídlo: Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra
v zastúpení: Marek Hattas, primátor mesta Nitra
IČO: 00 308 307
IČ DPH: SK 202 110 28 53
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.
IBAN: SK18 0900 0000 0050 4917 9673
(ďalej len „*Prenajímateľ*“)

Nájomca: **HAJU INVEST s.r.o.**

sídlo: Mojmírova 12, 040 01 Košice
v zastúpení: JUDr. Ing. Michal Juhás, konateľ
IČO: 54 484 758
DIČ: 2121706807
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I,
oddiel: Sro, vložka číslo: 53899/V
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK84 0900 0000 0052 0077 7845
(ďalej len „*Nájomca*“)
(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu len „*zmluvné strany*“)

Čl. II**Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom novovytvoreného pozemku v kat. území Nitra, obec Nitra, okres Nitra, a to parcely reg. „C“ KN 2410/12- ostatná plocha o výmere 267 m², odčleneného GP č. 28/2021 z parcely reg. „C“ KN č. 2410/8- ostatná plocha o výmere 745 m² zapísanej v LV č. 3681 pre katastrálne územie: Nitra, okres: Nitra, obec: Nitra, vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom.
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenája a Nájomca berie do nájmu pozemok bližšie špecifikovaný v bode 1 tohto článku zmluvy (ďalej len „*Predmet nájmu*“).
3. Účelom nájmu je vybudovanie stavebných objektov- chodníka, parkovacích plôch, prístupovej komunikácie a stojiska odpadových nádob (ďalej len „*stavebné objekty*“) k polyfunkčnému objektu s medicínskym centrom s prevahou bytového využitia v rámci stavby „POLYNITRA - polyfunkčný objekt“.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je geometrický plán č. 28/2021 zo dňa 14.12.2021, vyhotovený geodetickou kanceláriou GEOMAP NITRA s.r.o, 921 04 Malý Lapaš 199, úradne overený Ing. Henrietou Streškovou č. G1-2841/2021 zo dňa 27.12.2021.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je informatívna snímka mapy s polohovým určením Predmetu nájmu a geometrický nákres podľa projektovej dokumentácie.

Čl. III**Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k stavebným objektom, najviac však na 2 roky odo dňa nadobudnutia stavebného povolenia k stavebným objektom.

Čl. IV **Cena nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom výške **6,19 -€/m²/rok** (slovom: šesť euro a devätnásť eurocentov), čo pri súhrnnej výmere predmetu nájmu 267 m² činí sumu vo výške **1652,73-€/rok** (slovom: tisícšesťstopäťdesiatdva euro a sedemdesiattri eurocentov).
Nájomné je oslobodené od dane z pridanej hodnoty – § 38 zákona č.222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca je povinný dohodnuté nájomné uhrádzať ročne vopred na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, v lehote splatnosti stanovenej na vystavenej faktúre, ktorá nebude kratšia ako 14 dní odo dňa jej doručenia.
3. Nájomca uhradí pomernú časť nájomného za rok 2023, v ktorom táto zmluva nadobudla účinnosť, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a v lehote splatnosti stanovenej na vystavenej faktúre, ktorá nebude kratšia ako 14 dní odo dňa jej vystavenia.
4. Nájomné bude Nájomcom platené bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov v prospech vyššie uvedeného bankového účtu Prenajímateľa.
5. V prípade zániku nájomného vzťahu je Prenajímateľ povinný bezodkladne vrátiť Nájomcovi pomernú časť zaplateného nájomného za obdobie, v ktorom už nájomný vzťah uzatvorený na základe tejto zmluvy nebude existovať, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
6. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného takto: výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roka o toľko percent, koľko je medziročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom SR za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim. Nájomné sa zvýši s účinnosťou od 01.01. kalendárneho roka, v ktorom bola vyhlásená medziročná miera inflácie za hodnotiaci kalendárny rok. Valorizácia výšky ročného nájomného sa prvýkrát uplatní v kalendárnom roku nasledujúcom po roku, v ktorom bola zmluva uzatvorená. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku je Nájomca povinný zaplatiť podľa faktúry Prenajímateľa a v lehote splatnosti uvedenej na faktúre Prenajímateľa. Do doby doručenia tejto faktúry Nájomcovi platí Nájomca nájomné vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.
7. Ak valorizačný rozdiel vo výške nájomného po úprave oproti nájomnému z predchádzajúceho roku v zmysle bodu 6. tohto článku nepresiahne 5,00 -€ (slovom: päť eur a nula eurocentov), úprava nájomného sa v danom roku neuplatňuje. Valorizácia výšky ročného nájomného sa neuplatňuje rovnako v prípade, ak miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim dosiahne zápornú hodnotu alebo ak tak rozhodne Mestské zastupiteľstvo v Nitre svojím uznesením.
8. Nájomné sa považuje za uhradené pripísaním sumy finančných prostriedkov zodpovedajúcej nájomnému a valorizačnému rozdielu v plnej výške, na účet Prenajímateľa, identifikovateľných ako platba od Nájomcu.
9. V prípade, že nájomné nebude zaplatené v správnej výške a v dohodnutej lehote zaväzuje sa nájomca zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. V **Ukončenie nájmu**

1. Právny vzťah založený touto zmluvou zaniká:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný,
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán bez udania dôvodu s trojmesačnou výpovednou lehotou, pričom výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
 - d) odstúpením od zmluvy zo strany Prenajímateľa, ak Nájomca bude Predmet nájmu užívať v rozpore so zmluvou, ak poruší niektorú zo zmluvných povinností stanovených v tejto

- zmluve, pričom účinky odstúpenia nastanú deň nasledujúci po dni doručenia písomného oznámenia o odstúpení Nájomcovi,
- e) odstúpením od zmluvy zo strany Nájomcu, ak sa predmet nájmu stane nespôsobilým na užívanie na dohodnutý účel bez toho, aby Nájomca porušil povinnosť vyplývajúcu mu z tejto zmluvy alebo zo zákona, pričom účinky odstúpenia nastanú deň nasledujúci po dni doručenia písomného oznámenia o odstúpení Prenajímateľovi,
 - f) odstúpením od zmluvy zo strany Nájomcu, ak Prenajímateľ počas trvania tejto zmluvy svojím správaním voči predmetu nájmu alebo Nájomcovi znemožňuje naplnenie účelu podľa podmienok v tejto zmluve dohodnutých a Nájomca vyzval Prenajímateľa písomnou formou, aby sa Prenajímateľ takéhoto konania zdržal, pričom účinky odstúpenia nastanú deň nasledujúci po dni doručenia písomného oznámenia o odstúpení Prenajímateľovi,
2. Ak sa pri ukončení tejto zmluvy zmluvné strany nedohodnú inak, bude Nájomca povinný na vlastné náklady uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu, a to najneskôr:
- a) ku dňu zániku tohto právneho vzťahu, ak nájom zanikne z dôvodu uvedeného v bode 1. písm. b) a c) tohto článku,
 - b) do 15 dní od zániku tohto právneho vzťahu, ak nájom zanikne z dôvodu uvedeného v bode 1. písm. d)-f) tohto článku,
- v opačnom prípade bude Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 3,- € (slovom: tri eurá) za každý aj začatý deň omeškania

Čl.VI

Ostatné dojednania

1. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas a plniť ostatné záväzky uvedené v tejto zmluve.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výhradne na účel dohodnutý v tejto zmluve.
3. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Ustanovenie predchádzajúcej vety sa nevzťahuje pre dodávateľov Nájomcu realizujúcich práce súvisiace s realizáciou stavebných objektov.
4. Nájomca je povinný dodržiavať príslušné právne predpisy týkajúce sa stavebných objektov.
5. Nájomca sa zaväzuje v zmysle požiadaviek Odboru dopravy MsÚ: zabezpečiť dopravnokapacitné posúdenie, zabezpečiť zadnú časť Kavcovej ulice, aby spĺňala podmienky pre obojsmernú premávku, zosúladiť projektovú dokumentáciu s cyklotrasou v danej lokalite, zabezpečiť vyústenie Hviezdoslavovej ulice na Kavcovú ul. stavebným prahom, predložiť projektovú dokumentáciu na ďalšie prerokovanie.
6. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom Predmetu nájmu, a že v takomto stave Predmet nájmu od Prenajímateľa preberá.
7. Nájomca sa zaväzuje, že bude celý Predmet nájmu udržiavať na vlastné náklady.
8. Nájomca sa zaväzuje predložiť Prenajímateľovi bezodkladne po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia ponuku na odovzdanie stavebných objektov /chodník, parkovacie plochy, prístupová cesta, stojisko odpadových nádob/ nachádzajúcich sa na Predmete nájmu do majetku Mesta Nitra.
9. V prípade, že Mestské zastupiteľstvo v Nitre prijme účinné uznesenie, ktorým schváli odplatné prevzatie stavebných objektov do majetku Mesta Nitra, Nájomca sa podpisom tejto zmluvy zaväzuje stavebné objekty previesť do majetku Prenajímateľa za kúpnu cenu 1-€ bez DPH/stavebný objekt, podľa takto prijatého uznesenia. Pre tento účel sa Prenajímateľ zaväzuje predložiť návrh nadobudnutia stavebného objektu do vlastníctva Mesta Nitra na prerokovanie a schválenie na rokovaní Mestského zastupiteľstva v Nitre po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia k stavebným objektom.

Čl. VII

Zodpovednosť za škodu

1. Nájomca v plnej miere zodpovedá za škody na majetku, za škody osôb, za bezpečnosť, zdravie a požiar na Predmete nájmu, v jeho okolí, ktoré činnosťou a užívaním svojím a osôb s ním spojených spôsobil. Pre účely tejto zmluvy sa osobami s Nájomcom spojenými rozumejú

- osoby, ktoré na základe zmluvného vzťahu s Nájomcom zabezpečujú pre Nájomcu činnosti, v dôsledku ktorých môže vzniknúť škoda na majetku Prenajímateľovi.
2. Nájomca je povinný dodržiavať na Predmete nájmu pri prácach súvisiacich s realizáciou stavebných objektov predpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Ak v dôsledku porušenia tejto povinnosti vznikne škoda na Predmete nájmu, túto znáša Nájomca.
 3. Nájomca, ak akýmkoľvek zariadením, pomôckami a inými predmetmi privezenými alebo uloženými na Predmete nájmu spôsobí inej osobe alebo vlastným zamestnancom poškodenie na zdraví a majetku, zodpovedá v plnom rozsahu aj za následky z tejto škody plynúce.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva môže byť menená alebo doplnená len po dohode obidvoch zmluvných strán očíslovanými písomnými dodatkami k zmluve, ktoré budú tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť.
2. Prenájom Predmetu nájmu schválilo Mestské zastupiteľstvo v Nitre svojím uznesením č. 18/2023-MZ zo dňa 02.02.2023 podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto zmluvy posledným zo zástupcov zmluvných strán.
4. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení. Túto zmluvu v zmysle tohto bodu zverejňuje:
 - a) Prenajímateľ na webovom sídle Centrálného registra zmlúv vedeného Úradom vlády SR - www.crz.gov.sk alebo
 - b) ak zmluva nie je zverejnená podľa písmena a) tohto ods. do 7 dní odo dňa jej uzatvorenia, môže Nájomca podať návrh na jej zverejnenie v Obchodnom vestníku.
5. O zverejnení zmluvy svedčí písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy. Prenajímateľ vydá Nájomcovi na požiadanie písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy.
6. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
7. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu určenú v čl. I tejto zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strany.
8. Táto zmluva sa vyhotovuje v 5 vyhotoveniach, každý rovnopis má platnosť originálu. Prenajímateľ dostane 4 (slovom: štyri) vyhotovenia a Nájomca dostane 1 (slovom: jedno) vyhotovenie.
9. Pokiaľ by niektoré ustanovenia tejto zmluvy alebo jej budúce ustanovenia boli úplne alebo čiastočne právne neplatné, alebo by stratili platnosť neskôr, nebude tým platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy dotknutá.
10. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, schválili, zmluva je prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle, čo potvrdzujú svojim podpisom.

Prenajímateľ:

V Nitre dňa: **12.04.2023**

Nájomca:

V Nitre dňa: **20.04.2023**

Marek Hattas
primátor mesta Nitra

JUDr. Ing. Michal Juhás
konateľ HAJU INVEST s.r.o.

Spoplatnenie podľa
zák. č. 145/95 Z.z.

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností.

Vyhотовiteľ  GEOMAP NITRA s.r.o. geodetické práce 951 04 Malý Lapáš 199 tel. 0907 541387, www.geomap-nitra.sk IČO 46 749 977		Kraj Nitriansky	Okres Nitra	Obec Nitra
Kat. územie Nitra		Číslo plánu 28/2021	Mapový list č. Sládečkovce 0-4/44	
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemku p.č. 2410/12				
Vyhотовil		Autorizačne overil		
Dňa: 14.12.2021	Meno: Ing. Marek Blaško	Dňa: 14.12.2021	Meno: Ing. Marek Blaško	
Nové hranice boli v prírode označené drev.kolíkami		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 5044		Úradne overené podľa §9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii		
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Úradne overil Meno: Ing. Henrieta Strešková		
		Dňa: 27-12-2021		
		Číslo: G1-2841/2021		
		Pečiatka a podpis		



1

Výkaz výmer															
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná opráv.osoba) adresa, (sídlo)
Pk.vl.	Parcely											ha	m2		
LV	PK	KN	ha	m2								ha	m2		
Stav právny je totožný s registrom C KN															
3681		2410/8		745	ostatná plocha						2410/8	478		ostatná plocha 37	doterajší
											2410/12	267		ostatná plocha 37	Michal Juhás, JUDr.Ing 1/2 Baška, č. 236 Artem Fecko, Dr.Ing., 1/2 Toplianska 1507/4, Bardejov
Spolu :				745								745			

Legenda:

Kód spôsobu využívania 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím, alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Parcela registra C, 2410/12

Nitriansky > Nitra > Nitra > k.ú. Nitra PREDMET TRENÁJKU - NOVÝTV. POZ. PARC.Č. 2410/112



Vytlačené z aplikácie **Mapový klient ZBGIS** Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

ODEBORNE STANOVISKO K PREUKÁZANIU KOEFICIENTOM RIEŠENÉHO ÚZEMIA



LEGENDA:



ZASTAVANÁ PLOCHA



PLOCHA ZELENE



SADOVÉ ÚPRAVY



RIEŠENÉ ÚZEMIE

PLOŠNÉ UKAZOVATELE

Plocha pozemku	Výmera	Koef.
KN-C parc. č. 2410/5	1088 m ²	
KN-C parc. č. 2410/8	266 m ²	
Plocha riešeného pozemku	1354 m ²	100%
Zastavaná plocha spolu	769,14 m ²	57%
Plochy zelene	584,86 m ²	43%

POROVNANIE KOEFICIENTOV S UPI z 20.05.2021

1. Stavebník je povinný dodržať percento zastavanosti celého pozemku: max 60%, plocha stavebných objektov vrátane spevnených plôch.

Dá sa konštatovať, že navrhovaná štúdia objektu POLYNITRA spĺňa požiadavky zastavanosti podľa platného územného plánu mesta Nitra. Navrhovaný objekt má celkovú zastavanosť 57% < max. 60%

názov stavby:

POLYNITRA

Novostavba polyfunkčného objektu