

Nájomná zmluva

uzavretá podľa ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a v súlade s § 13a zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

č. _____/6132/2022
(ďalej len „Zmluva“)

Článok I. Zmluvné strany

1.1

Prenajíateľ: Slovenská republika zast. Slovenskou správou ciest
Sídlo: Miletičova 19, 826 19 Bratislava
Štatutárny orgán: Ing. Ivan Rybárik, generálny riaditeľ
IČO: 000 033 28
DIČ: nie je platcom DPH
Právna forma: Rozpočtová organizácia zriadená zriaďovacou listinou MDPT SR č. 5854/M-95 zo dňa 07. 12. 1995 v úplnom znení č. 316/M-2005 zo dňa 14.02.2005 v znení neskorších rozhodnutí
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo príjmového účtu (IBAN): SK92 8180 0000 0070 0013 5345
SWIFT: SPSRSKBA

(ďalej ako „Prenajíateľ“)

a

1.2

Nájomca: Projekt Piešťany s.r.o.
Sídlo: Laurinská 18, 811 01 Bratislava - mestská časť Staré Mesto
Štatutárny orgán: David Hauerland, konateľ
IČO: 51 684 349
DIČ: 2120766714
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK45 0200 0000 0000 8880 0212
SWIFT: SUBASKBX
Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro, vložka č. 127782/B

(ďalej v texte ako „Nájomca“)

a

1.3

Správca: Mesto Piešťany
Sídlo: Nám. SNP 1475/3, 921 01 Piešťany
Štatutárny orgán: Mgr. Peterom Jančovičom, PhD., primátorom mesta
IČO: 00612031
DIČ: SK2020537893
Bankové spojenie: _____
IBAN: _____
SWIFT: _____

(ďalej v texte ako „Mesto Piešťany“ a spoločne s Prenajíateľom a Nájomcom ďalej v texte ako „Zmluvné strany“ alebo jednotlivo „Zmluvná strana“)

Článok II. Všeobecné ustanovenia

- 2.1 Slovenská republika je výlučným vlastníkom a Slovenská správa ciest správcom nehnuteľností – pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany, zapísaných na Okresnom úrade Piešťany, katastrálny odbor ako:

LV číslo	Číslo Parcely	Register KN	Spoluvlastnícky podiel	Celková výmera	Druh pozemku
5129	10003/1	C	1/1	16 295	Zastavaná plocha a nádvorie
5129	10119/5	C	1/1	70	Zastavaná plocha a nádvorie
11041	5907/103	E	1/1	9	Ostatná plocha

(ďalej len „**Pozemky**“).

- 2.2 Nájomca bude realizovať na vlastné náklady a v súlade so stanoviskom Prenajímateľa č. SSC/7786/2020/2310/18972 zo dňa 17.06.2020 a schválenou projektovou dokumentáciou stavbu s názvom „**Polyfunkčný projekt Piešťany - Polyfunkčný areál Bratislavská – obchodné centrum s polyfunkčným domom a zariadeniami sociálnych služieb**“, povolenú na základe územného rozhodnutia č. 2521/4/2020/OVaD-Zi, BB, vydaného Mestom Piešťany, dňa 23.10.2020, právoplatné dňa 4.12.2020 (ďalej len „**Polyfunkčný projekt**“). Polyfunkčný projekt je zakreslený v dokumentácii stavebného povolenia, ktorá tvorí Prílohu 1 tejto Nájomnej zmluvy.
- 2.3 V rámci Polyfunkčného projektu bude Nájomca ako stavebník realizovať **inžinierske stavby s názvom**
- (i) „**verejné osvetlenie Bratislavskej ulice**“ so stavebným označením SO 608.1 a
- (ii) „**káblové prepojenie cestnej svetelnej signalizácie**“ so stavebným označením SO 205,
- ktorých výstavba bola povolená územným rozhodnutím podľa predošlého odseku tohto článku I. (ďalej len „**Inžinierske stavby**“), pričom časť Inžinierskych stavieb bude zasahovať do Pozemkov v vlastníctve Prenajímateľa. Znázornenie Inžinierskych stavieb na Pozemkoch je bližšie vymedzené na pláne, ktorý tvorí Prílohu 2 tejto Zmluvy.
- 2.4 Za účelom vybudovania Inžinierskych stavieb sa Zmluvné strany dohodli na uzavretí tejto Zmluvy.
- 2.5 Nájomca potvrdzuje, že uzatvorením tejto Zmluvy bude splnená povinnosť Nájomcu podľa ust. § 58 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku zaistiť majetkovo-právne vysporiadanie dotknutých Pozemkov, na ktorých majú byť umiestnené Inžinierske stavby.

Článok III. Predmet zmluvy

- 3.1 Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi časť Pozemku, špecifikovaného v článku II. ods. 2.1 Zmluvy v nasledovnom rozsahu:

LV č.	Číslo parcely KN C	Výmera záberu v m ²	Nájomné v € za 1 m ² /rok	Náhrada v € na rok za záber
5129	10003/1	11,6	6,521	75,6436
5129	10119/5	0,3	6,521	1,9563

LV č. 11041	Číslo parcely KN E 5907/103	Výmera záberu v m ² 0,6	Nájomné v € za 1 m ² /rok 6,521	Náhrada v € na rok za záber 3,9126
-------------------	-----------------------------------	--	--	---

(ďalej len „**Predmet nájmu**“).

- 3.2 Výmera Predmetu nájmu je stanovená projektovou dokumentáciou pre stavebné povolenie Inžinierskych stavieb, pričom špecifikácia Predmetu nájmu je šrafovaným modrým v Prílohe 2 tejto Zmluvy. Výška Nájmu bola stanovená znaleckým posudkom č. 287/2022 zo dňa 27.9.2022.

Článok IV. Účel nájmu

- 4.1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu pre účely realizácie Inžinierskych stavieb.
- 4.2. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu spôsobom nevyhnutným a potrebným pre realizáciu Inžinierskych stavieb, t.j. je oprávnený najmä vstupovať a jazdiť dopravnými a technickými prostriedkami na Predmete nájmu a vykonávať stavebné a iné práce, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom výstavby Inžinierskych stavieb. V prípade, že výstavbu Inžinierskych stavieb (úplne alebo čiastočne) bude Nájomca vykonávať prostredníctvom tretích osôb, toto oprávnenie užívať Predmet nájmu sa vzťahuje aj na tieto tretie osoby. Konanie takejto tretej osoby sa považuje za konanie Nájomcu.
- 4.3. Nájomca nemá právo dať Predmet nájmu do podnájmu, a to čo i len jeho časť.
- 4.4. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu len pre dosiahnutie účelu uvedeného v tejto Zmluve a dodržiavať príslušné právne predpisy v súvislosti s jeho užívaním. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do podnájmu a to čo i len jeho časť.
- 4.5. Nájomca sa zaväzuje Pozemky dotknuté Inžinierskymi stavbami bezodkladne majetkovoprávne vysporiadať formou zriadenia práva zodpovedajúceho vecnému bremenu.
- 4.6. Nájomná zmluva sa uzatvára pre účely preukázania práva podľa § 58 ods. 2 a § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej v texte ako „**Stavebný zákon**“) v znení neskorších predpisov k žiadosti o vydanie stavebného povolenia príslušným stavebným úradom.
- 4.7. Nájomca prehlasuje, že pozná stav Predmetu nájmu a preberá ho v stave, v akom sa nachádza ku dňu podpisu tejto Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať v súlade s touto Zmluvou a zaplatiť Prenajímateľovi dohodnuté Nájomné (ako je tento pojem definovaný nižšie).

Článok V. Doba nájmu

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú 2 roky, ktorá začne plynúť odo dňa účinnosti tejto Zmluvy podľa článku VIII. ods. 8.2 (ďalej v texte ako „**Doba nájmu**“).
- 5.2 V prípade nepredvídaných objektívnych okolností pri realizácii Inžinierskych stavieb môže byť Doba nájmu skrátená, alebo naopak predĺžená, na základe dodatku k tejto Zmluve, vzájomne odsúhlaseného a podpísaného všetkými Zmluvnými stranami, s čím Zmluvné strany súhlasia.
- 5.3 Prenajímateľ je oprávnený túto Zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím Doby nájmu ak:
- Nájomca nevyužíva Predmet nájmu na dohodnutý účel; alebo
 - Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou; alebo
 - Nájomca je v omeškaní s platením Nájomného po dobu najmenej 3 mesiacov; alebo

d) potrebuje Predmet nájmu pre vlastné využitie.

5.4 Nájomca je oprávnený Zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím Doby nájmu, ak účel Nájmu pominul.

5.5 Výpovedná lehota je pre obe Zmluvné strany (t.j. pre Prenajímateľa a pre Nájomcu) trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď druhej Zmluvnej strane.

Článok VI.

Nájomné a platobné podmienky

6.1. Za užívanie Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy si Prenajímateľ a Nájomca v súlade s ustanovením § 13a ods. 1 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov dohodli nájomné vo výške 81,51 EUR / rok, zaokrúhlene **82 EUR / rok** (slovom: osemdesiatdva EUR / rok) (ďalej v texte ako „**Nájomné**“). Výška Nájomného je stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov znaleckým posudkom číslo 287/2022, vypracovaným znalcom Ing. Igorom Ištikom, znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhady hodnoty nehnuteľností Lubina 93, zo dňa 27.9.2022, evidenčné číslo znalca: 911336. Výška ročného Nájomného za užívanie Predmetu nájmu je 6,521 EUR za 1 m² Predmetu nájmu.

6.2. Nájomca sa zaväzuje dohodnuté Nájomné počas celej Doby nájmu poukazovať Prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej a doručenej Prenajímateľom na adresu Nájomcu. Faktúra musí mať náležitosti daňového dokladu.

6.3. Nájomné za prvý neúplný rok Doby nájmu je Prenajímateľ oprávnený vypočítať ako pomernú časť z ročného Nájomného, počítaného odo dňa účinnosti tejto Zmluvy.

6.4. Prenajímateľ vystaví faktúru v lehote tridsať (30) dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy v zmysle článku VIII. ods. 8.2 tejto Zmluvy. Lehota splatnosti faktúry je tridsať (30) dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi listinne na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo na e-mailovú adresu: thomas.ivanov@synapsis.sk.

6.5. Nájomné je zaplatené dňom, v ktorom je fakturovaná čiastka pripísaná na účet Prenajímateľa.

6.6. V prípade predčasného ukončenia Doby nájmu z dôvodov uvedených v tejto Zmluve alebo zákona, okrem prípadov, keď ukončenie nájmu bude dôsledkom porušenia povinnosti Nájomcu, sa alikvótna časť Nájomného za celé mesiace, kedy nájom netrvá, vráti Nájomcovi.

Článok VII.

Ostatné ustanovenia

7.1. Prenajímateľ uzavretím tejto Zmluvy dáva súhlas Nájomcovi na zabezpečenie stavebného povolenia pre predmetné Inžinierske stavby, pričom nájomné právo podľa tejto Zmluvy predstavuje, podľa ustanovenia § 58 ods. 2 Stavebného zákona, iné právo Nájomcu ako stavebníka k Predmetu nájmu.

7.2. Prenajímateľ vyhlasuje, že nemá vedomosť, že jeho vlastnícke právo k Predmetu nájmu je, alebo by mohlo byť, sporné alebo ohrozené, alebo že by malo byť, alebo mohlo byť k Predmetu nájmu zriadené, alebo preukázané zriadenie akéhokoľvek práva inej osoby, najmä nemá vedomosť o žiadnych rozhodnutiach, konaniach alebo uplatnených nárokoch, ktoré by mohli viesť ku zbaveniu alebo obmedzeniu jeho vlastníckeho práva k Predmetu nájmu alebo ku vzniku, či preukázaniu existencie, akéhokoľvek práva inej osoby k Predmetu nájmu.

7.3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po dobu platnosti tejto Zmluvy neuzavrie žiadnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k Predmetu nájmu s treťou osobou a neurobí žiaden úkon, ktorým by mohol sťažiť výkon nájomného práva Nájomcu, najmä zriadením akejkoľvek

ťarchy (záložné právo, vecné bremeno, nájomné právo a iné právo v prospech tretej osoby) na Predmete nájmu.

- 7.4. Nájomca prehlasuje, že pozná stav Predmetu nájmu a preberá ho do nájmu v stave, v akom sa nachádza ku dňu podpisu tejto Zmluvy. Prenajímateľ vyhlasuje, že nie je obmedzený v nakladaní s Predmetom nájmu v rozsahu svojho vlastníckeho práva a že oboznámil Nájomcu so všetkými právami a povinnosťami viaznucimi na Predmete nájmu.
- 7.5. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením Inžinierskych stavieb podľa tejto Zmluvy na Predmete nájmu a so vstupom a vjazdom Nájomcu, alebo ním poverenej osoby, na Predmet nájmu počas realizácie Inžinierskych stavieb uvedených v tejto Zmluve a vykonaním potrebných stavebných prác na Pozemkoch.
- 7.6. Práva a povinnosti Zmluvných strán vyplývajúce z tejto Zmluvy prechádzajú aj na právnych nástupcov Zmluvných strán.
- 7.7. Zmluvná strana zodpovedá za škodu spôsobenú druhej Zmluvnej strane porušením povinností, vyplývajúcich z tejto Zmluvy.
- 7.8. Nájomca je oprávnený postúpiť práva a previesť povinnosti z tejto Zmluvy na tretiu osobu (nový nájomca) len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, ktorý nebude z jeho strany bezdôvodne odopretý alebo zdržovaný. Zmluvné strany sa zaväzujú uzavrieť štvorstrannú dohodu o postúpení práv a povinností na nového nájomcu na základe žiadosti Nájomcu najneskôr do 90 dní po doručení žiadosti Nájomcu obsahujúcej návrh takejto dohody na adresy Prenajímateľa a Mesta Piešťany uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že bude ručiť za riadne a včasné splnenie povinnosti nového nájomcu vybudovať alebo dokončiť Inžinierske stavby.
- 7.9. Nájomca sa zaväzuje previesť Inžinierske stavby do vlastníctva Mesta Piešťany, a to najneskôr do 6 mesiacov odo dňa právoplatnosti príslušného kolaudačného rozhodnutia alebo iného obdobného právoplatného správneho rozhodnutia (napr. povolenie k predčasnému užívaniu), ktorým sa povolilo užívanie Inžinierskych stavieb, pričom táto povinnosť sa považuje za splnenú okamihom odovzdania a prevzatia Inžinierskych stavieb v prospech Mesta Piešťany, pričom Mesto Piešťany sa zaväzuje Inžinierske stavby bezodkladne prijať do svojho vlastníctva a následne zabezpečovať jej celkovú správu, údržbu a prevádzku a hradiť všetky náklady spojené s takouto správou, údržbou a prevádzkou v plnej výške bez akéhokoľvek nároku voči Prenajímateľovi a/alebo Nájomcovi.
- 7.10. Zmluvné strany sa dohodli, že po účinnosti prevodu Inžinierskych stavieb do vlastníctva a správy Mesta Piešťany sa Prenajímateľ a Mesto Piešťany zaväzujú bez zbytočného odkladu uzatvoriť zmluvu o zriadení vecného bremena v prospech Mesta Piešťany, spočívajúce v práve zriadenia, uloženia, užívania, prevádzkovania, údržby, opravy a/alebo odstránenia Inžinierskych stavieb na náklady Mesta Piešťany.
- 7.11. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade potreby správcu cesty pri realizácii opravy budú inžinierske stavby odstránené a nanovo položené na náklady správcu inžinierskych sietí, pričom tento záväzok bude obsiahnutý v zmluve o zriadení vecného bremena.
- 7.12. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úpravu signálneho plánu tak, aby nedochádzalo k dlhým kolónam na ceste I. triedy, pričom tento záväzok bude obsiahnutý v zmluve o zriadení vecného bremena.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

- 8.1. Zmluvné strany berú na vedomie, že podľa ustanovenia §13a zákona NR SR č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov sa táto Zmluva stáva platnou dňom jej podpísania všetkými Zmluvnými stranami.
- 8.2. Táto Zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia Prenajímateľom v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky a Mestom

Piešťany na svojom webovom sídle podľa ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v nadväznosti na ustanovenie § 5a ods. 13 zákona NR SR č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

- 8.3. Túto Zmluvu možno meniť alebo dopĺňať jedine formou písomných číslovaných dodatkov podpísaných všetkými Zmluvnými stranami.
- 8.4. Práva a povinnosti neupravené touto Zmluvou sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a s ním súvisiacimi platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 8.5. Táto Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch, z toho po dva (2) rovnopisy pre všetky Zmluvné strany.
- 8.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú si vedomé všetkých následkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy, ich zmluvná voľnosť a voľnosť rozhodovania nie je obmedzená, a že im nie sú známe okolnosti, ktoré by bránili uzavretiu tejto Zmluvy. V prípade, že taká okolnosť existuje, zodpovedajú za škodu, ktorá vznikne druhej Zmluvnej strane na základe tohto vyhlásenia.
- 8.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Zmluvu si riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, tento plne zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez omylu, bez časového, psychického alebo fyzického nátlaku alebo jednostranne za nápadne nevýhodných podmienok.

V _____, dňa _____ 2022
Za Prenajímateľa (Slovenská správa ciest)

V _____, dňa _____ 2022
Za Nájomcu (Projekt Piešťany s.r.o.)

Ing. Ivan Rybárik
generálny riaditeľ

Michal Padych
na základe plnej moci

V _____, dňa _____ 2022
Za Mesto Piešťany

Mgr. Peter Jančovič
primátor mesta Piešťany

Prílohy:

Príloha 1 – Dokumentácia stavebného povolenia týkajúca sa Polyfunkčného projektu

Príloha 2 – Plán Inžinierskych stavieb a Predmetu nájmu

Príloha 3 - Súhlasné stanovisko SSC k uloženiu Inžinierskych sietí:

- „verejné osvetlenie Bratislavskej ulice“ so stavebným označením“ - SO 608.1
- „káblové prepojenie cestnej svetelnej signalizácie“ - SO 205

Príloha 4 - Plná moc Nájomcu