

N á j o m n á z m l u v a

č. 1014/2023/Práv.

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

(ďalej v texte len ako „zmluva“)

Zmluvné strany:

Názov: M e s t o Liptovský Mikuláš
Zastúpené: Ing. Jánom Blchácom, PhD., primátorom mesta
So sídlom: Ul. Štúrova č. 1989/41, 031 42 Liptovský Mikuláš
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Liptovský Mikuláš,
č. účtu: SK89 5600 0000 0016 0044 3002 BIC: KOMASK2X
IČO: 00315 524
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Názov: Obchodné domy PRIOR STRED, a.s.
So sídlom: Námestie SNP 2497, 960 01 Zvolen
Zastúpené: Mgr. Pavol Mazúr, podpredseda predstavenstva
Ing. Petra Rakovská, člen predstavenstva
Vo veciach technických: Ing. Marián Slamky, technicko-prevádzkový riaditeľ
IČO: 31 562 817
DIČ: 2020452423
IČ DPH: SK2020452423
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
BIC:

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel: Sa, vložka číslo: 98/S

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Liptovský Mikuláš, obec Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš (ul. M. M. Hodžu a Ul. Štúrova), a to pozemkov:
 - **parc. č. KN-C 6558/1 zastavané plochy a nádvoría o výmere 8283 m²,**
 - **parc. č. KN-C 6550/48 zastavané plochy a nádvoría o výmere 5839 m²,**zapísaného v registri „C“ na liste vlastníctva č. 4401 v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnym odborom, vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa v podiele o veľkosti 1/1, zapísanom pod por. č. B1.

2. Nájomca ako investor prestavby objektu: „Obchodný dom“ súp. Č. 1968, postavený na pozemku parc. č. KN-C 287/1, vo výlučnom vlastníctve nájomcu (LV č. 1940), pod názvom: „Prístavba a stavebné úpravy obchodného domu na polyfunkčný bytový dom“, plánuje na vlastné náklady realizovať nasledovné stavebné objekty:
 - a) SO.03 Spevnené plochy
 - b) SO.09 Doprava – komunikácie
 - c) PS-07 – Prekládka lampy
 - d) Plán organizácie – vjazd a výjazd
 - e) Zásah do objektu – SO 04 Dažďová kanalizácia
 - f) SO.08 Elektroinštalácie
 - g) SO 05.1 – Preložka verejnej kanalizácie

Čl. II

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je časť nehnuteľností bližšie špecifikovaných v Čl. I bod 1 tejto zmluvy, a to:
 - **časť pozemku parc. č. KN-C 6558/1 zastavané plochy a nádvoría o výmere cca 584,48 m²,**
 - **časť pozemku parc. č. KN-C 6550/48 zastavané plochy a nádvoría o výmere cca 241,08 m²,*****/spolu o výmere cca 825,56 m²/***
v zmysle prílohy č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za odplatu pozemky špecifikovaný v bode 1. tohto článku zmluvy a prílohy č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, na touto zmluvou dohodnuté užívanie.

Čl. III

Účel nájmu

1. Pre potreby stavebného konania v rámci stavby: „Prístavba a stavebné úpravy obchodného domu na polyfunkčný bytový dom“ je nájomca oprávnený využívať predmet nájmu špecifikovaný v Čl. II bod 1 tejto zmluvy za účelom:
 - a) rozšírenia komunikácie, výmeny povrchovej vrstvy na jestvujúcom chodníku, prekládky lampy, výstavby vjazdu, výjazdu a zásahu do objektu dažďovej kanalizácie – jedná sa o stavebné objekty v Čl. I bod 2 písm. a) až e);
 - b) pokládky VN kábla 2x3x22-NA2XS(F)2Y vrátane jeho ochranného pásma a prekládky verejnej kanalizácie – Areálová splašková kanalizácia PP DN 300 vrátane jeho ochranného pásma – jedná sa o stavebné objekty v Čl. I bod 2 písm. f) a g).

Čl. IV

Doba a výška nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú 5 (päť) rokov a to: **od 11. 12. 2023 do 10. 12. 2028.**
2. Nájomné sa dojednáva dohodou zmluvných strán spolu vo výške **2 944,- EUR** ročne (slovom: dvetisícdeväťstoštyridsaťštyri eur), za celú užívanú plochu, v zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Liptovský Mikuláš“.
3. Alikvotné nájomné za rok 2023 vo výške **74,89 EUR** (slovom: sedemdesiatštyri eur osemdesiatdeväť centov) zaplatí nájomca do 15 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy, a to na účet prenajímateľa vedeného v Prima banke Slovensko, a. s., Žilina, číslo účtu: SK89 5600 0000 0016 0044 3002, variabilný symbol 212002.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné jednorazovo ročne, vždy najneskôr do 31.03. príslušného kalendárneho roku na účet prenajímateľa vedeného v Prima banke Slovensko, a. s., Žilina, číslo účtu: SK89 5600 0000 0016 0044 3002, variabilný symbol 212002, v zmysle tejto nájomnej zmluvy. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na predmetný účet prenajímateľa.

5. V prípade, že nájomca bude v omeškaní s úhradou nájomného, zaplatí prenajímateľovi úrok z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka v platnom znení a nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.
6. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného dohodnutého v bode 2 tohto článku zmluvy každoročne o mieru ročnej inflácie jednostranným úkonom, na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu SR. Nájomca sa zaväzuje akceptovať výšku nájomného a takto zvýšené nájomné platiť v lehote v zmysle bodu 4. tohto článku zmluvy. Takto jednostranne zvýšiť nájomné môže prenajímateľ najskôr od 01. 01. 2024.

Čl. V

Záväzky a vyhlásenia zmluvných strán

1. Nájomca ako investor stavebných objektov uvedených v Čl. I bod 2 tejto zmluvy v rámci stavby: „Prístavba a stavebné úpravy obchodného domu na polyfunkčný bytový dom“ na časti pozemkov parc. č. KN-C 6558/1 a parc. č. KN-C 6550/48 (LV č. 4401) vo vlastníctve prenajímateľa sa zaväzuje začať výstavbu predmetných stavebných objektov v zmysle Čl. III tejto zmluvy na vlastné náklady, a to najneskôr do troch rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy, podľa schválenej projektovej dokumentácie.
2. V prípade, ak nájomca nedodrží záväzok vyplývajúci z bodu 1 tohto článku zmluvy, prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť. Odstúpenie je účinné dňom doručenia jeho písomného oznámenia nájomcovi. V prípade odstúpenia od tejto zmluvy sa uhradené nájomné nevracia, a to ani jeho časť od účinnosti odstúpenia do konca príslušného kalendárneho roku.
3. Nájomca sa zaväzuje, že stavebné objekty: „SO-03 Spevnené plochy“, „SO 09 Doprava a komunikácie“ a „PS-07 – Prekládka lampy“, v rámci stavby: „Prístavba a stavebné úpravy obchodného domu na polyfunkčný bytový dom“ ako investor stavby prevedie do vlastníctva prenajímateľa za kúpnu cenu 1 euro, a to najneskôr do 90 dní odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu: „Prístavba a stavebné úpravy obchodného domu na polyfunkčný bytový dom“, najneskôr ku dňu ukončenia nájmu v zmysle tejto zmluvy. V opačnom prípade je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 5 eur (slovom: päť eur) za každý deň omeškania. Zmluvné strany považujú zmluvnú pokutu za primeranú vzhľadom na zabezpečenia povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje s prenajímateľom po realizácii stavebných objektov uvedených v Čl. I bod 2 písm. f) a g) tejto zmluvy uzatvoriť Zmluvu o zriadení vecného bremena v prospech tretej osoby v rozsahu vyznačenom na porealizačnom geometrickom pláne, a to na základe žiadosti o uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena v prospech tretej osoby, ktorú doručí nájomca prenajímateľovi, a to najneskôr do 90

dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia uvedených stavieb, resp. v prípade, ak sa na stavbu uloženia inžinierskych sietí nevyžaduje vydanie stavebného povolenia, do dvoch rokov odo dňa vydania oznámenia príslušného stavebného úradu vo veci ohlásenia drobnej stavby stavebníkom, najneskôr ku dňu ukončenia nájmu v zmysle tejto zmluvy.

5. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady vyhotoviť geometrický plán porealizačného zamerania v zmysle bodu 4 tohto článku zmluvy a znalecký posudok v zmysle Čl. VI bodu 1 tejto zmluvy a predložiť ich prenajímateľovi v tej istej lehote, ako je uvedená v bode 4 tohto článku zmluvy ako podklad k vyhotoveniu Zmluvy o zriadení vecného bremena v prospech tretej osoby.
6. V prípade nedodržania bodu 4 a 5 tohto článku zmluvy sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5 EUR (slovom: päť eur) za každý deň omeškania so splnením povinností uvedených v citovaných ustanoveniach tejto zmluvy. Zmluvné strany považujú výšku zmluvnej pokuty za primeranú vzhľadom na zabezpečenie povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.
7. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu podľa tejto zmluvy, a to po celú dobu trvania nájomného vzťahu.
8. Nájomca vyhlasuje, že pozná stav predmetu nájmu a v stave, v akom sa nachádza pri podpise zmluvy, ho preberá.
9. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup na predmet nájmu za účelom jeho kontroly a plnenia podmienok tejto zmluvy.
10. Nájomca je povinný predmet nájmu udržiavať v čistote a odstrániť všetky poškodenia predmetu nájmu na svoje náklady.

Čl. VI

Cena za zriadenie vecného bremena

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zriadenie vecného bremena inžinierskych sietí cez pozemky parc. č. KN-C 6558/1 a KN-C 6550/48 v k. ú. Liptovský Mikuláš vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa v zmysle Čl. V bod 4 tejto zmluvy, bude časovo neobmedzené a odplátne, pričom nájomca ako oprávnený z vecného bremena zaplatí prenajímateľovi ako povinnému z vecného bremena za zriadenie a časovo neobmedzené využívanie práva uloženia inžinierskych sietí jednorázovú odplatu stanovenú znaleckým posudkom v čase uzatvorenia Zmluvy o zriadení vecného bremena v prospech tretej osoby.
2. Odplata za zriadenie vecného bremena bude uhradená do 14 dní odo dňa účinnosti Zmluvy o zriadení vecného bremena v prospech tretej osoby. V prípade, že nájomca

ako oprávnený z vecného bremena neuhradí cenu za zriadenie vecného bremena riadne a včas, zaplatí prenajímateľovi ako povinnému z vecného bremena úrok z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.

3. Náklady spojené s vkladom do katastra nehnuteľností (správny poplatok vo výške 66,- eur) uhradí nájomca ako oprávnený z vecného bremena.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad práva zodpovedajúce zriadenému vecnému bremenu do katastra nehnuteľností podá prenajímateľ ako povinný z vecného bremena, a to až po úplnom zaplatení odplaty za zriadenie vecného bremena podľa bodu 1 tohto článku zmluvy a zaplatení správneho poplatku podľa bodu 3 tohto článku zmluvy.

Čl. VII

Skončenie nájmu

1. Nájom sa môže skončiť:

a/ uplynutím doby;

b/ výpoveďou;

c/ písomnou dohodou zmluvných strán k dátumu, na ktorom sa zmluvné strany dohodnú, keď dátum navrhne jedna zo zmluvných strán a druhá s ním bude súhlasiť;

d/ odstúpením v zmysle Čl. V bod 2 tejto zmluvy;

e/ dňom protokolárneho odovzdania stavebných objektov uvedených v Čl. I bode 2 písm. a), písm. b) a písm. c) tejto zmluvy alebo dňom právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálneho odboru, o povolení vkladu práva zodpovedajúce zriadenému vecnému bremenu v zmysle Čl. V bod 4 tejto zmluvy, a to pri stavebných objektoch uvedených v Čl. I bode 2 písm. f) a g) tejto zmluvy, a to s ohľadom na to, ktorá skutočnosť nastane ako posledná.

2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo písomne vypovedať nájomnú zmluvu ak:

a/ nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného a toto neuhradí ani do jedného mesiaca od výzvy prenajímateľa;

b/ nájomca užíva predmet tejto nájomnej zmluvy na iný účel ako je uvedený v Čl. III tejto zmluvy;

c/ nájomca prenechá predmet tejto nájomnej zmluvy do podnájmu inej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.

3. Nájomca môžu vypovedať nájomnú zmluvu aj bez uvedenia dôvodu.
4. Výpovedná lehota je trojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. V prípade výpovede podľa bodu 2. tohto článku zmluvy je výpovedná lehota jeden mesiac.

Čl. VIII

Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že ak dôjde po dobu nájmu k zmene právnych predpisov upravujúcich predmet zmluvy, pristúpia k príslušnej zmene tejto zmluvy. Zmeny a doplnky k tejto zmluve musia byť v písomnej forme ako dodatok zmluvy, podpísaný obidvomi zmluvnými stranami.
2. Na náležitosti touto zmluvou zvlášť neupravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení a súvisiacich právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
3. Nájomca vyhlasuje, že stav predmetu nájmu ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy pozná a je mu známy a na základe svojho záujmu užívať predmet nájmu na účel uvedený v tejto zmluve, pristupuje k jej podpisu.
4. V prípade porušenia povinnosti podľa Čl. III tejto zmluvy, Čl. VII bod 2 písm. c/ tejto zmluvy je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1000 eur (slovom: jedentisíc eur) za každé porušenie zmluvnej povinnosti. Zmluvné strany považujú výšku zmluvnej pokuty za primeranú vzhľadom na zabezpečenie povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy.

Čl. IX

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými účastníkmi zmluvy a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle ustanovení § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v platnom znení.
2. Táto zmluva je uzatvorená podľa § 9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení.
3. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo, alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu, ktorý zmluvné strany sledovali v čase podpisu tejto zmluvy.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dva.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že ustanoveniam tejto zmluvy porozumeli čo do obsahu i rozsahu, tieto vyjadrujú ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, táto zmluva nebola napísaná v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorého z jej účastníkov, na znak čoho túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy tvoria nasledujúca príloha:
Príloha č. 1: Snímka so zakreslením záberu pozemkov

- 4 -12- 2023

V Liptovskom Mikuláši, dňa

V Liptovskom Mikuláši, dňa 09/12/2023

Prenajímateľ:

Mesto Liptovský Mikuláš

Nájomca:

Obchodné domy PRIOR STRED, a.s.

.....
Ing. Ján Bicháč, PhD.
primátor mesta

.....
ingr. Pavol Mazúr
podpredseda predstavenstva

.....
ing. Petra Rakovská
člen predstavenstva

