

N Á J O M N Á Z M L U V A č. NZ/OP/1189/2024

uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, v spojení s § 139 ods. 1 písm. a) zák. č. 50/1976 Zb. „stavebný zákon“ v znení neskorších predpisov ako „iné práva k pozemkom a stavbám“, v spojení s článkom IX. ods. 2 písm. d) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Nové Zámky, medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Mesto Nové Zámky**
Sídlo: Hlavné námestie č. 10, 940 02 Nové Zámky
Zastúpené: PhDr. Mgr. art. Otokar Klein, ArtD., primátor mesta
IČO: 00 309 150
DIČ: 2021060756
Bankové spojenie: VÚB Nové Zámky, BIC: SUBASKBX
IBAN: SK25 0200 0000 0001 7482 0172
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Ing. Zoltán Lovász**
Rod. č. xxxxxxxxxx
miesto trvalého pobytu:
ul. xxxxxxxxxxxxxxxx, 940 01 Nové Zámky
(ďalej len „nájomca“)

I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučný vlastník pozemku parc. č. 1918/228 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 20620 m², nachádzajúceho sa v katastrálnom území Nové Zámky na LV č. 1 v registri „C“ KN (ďalej len „**dotknutý pozemok**“).
2. **Predmetom nájmu** je časť dotknutých pozemkov v celkovej výmere 53 m² (ďalej len „**predmet nájmu**“).
3. **Účelom tejto zmluvy** je zabezpečenie „iného práva k pozemkom a stavbám“ v zmysle § 139 ods. 1 písm. a) zák. č. 50/1976 Zb. „stavebný zákon“ v znení neskorších predpisov v súvislosti so zriadením staveniska na predmete nájmu a umiestnenie stavby „**Zóna RD Gúgska, Nové Zámky**“ v rozsahu stavebných objektov SO 02Účelová cesta k rodinným domom v lokalite ulice Gúgska v Nových Zámkoch v zmysle projektovej dokumentácie. Rozsah stavby je určený Územným rozhodnutím o umiestnení stavby mesta Nové Zámky č. 1896-31820/2024/192/JF zo dňa 08.08.2024, právoplatným dňa 11.09.2024.
4. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu za odplatu v zmysle čl. IV. tejto zmluvy nájomcovi za účelom a na čas dohodnutý v tejto zmluve.

II.

Povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný:
 - a) užívať predmet nájmu v súlade s účelom uvedeným v článku I. tejto zmluvy,
 - b) dodržiavať Všeobecne záväzné nariadenia mesta Nové Zámky o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými odpadmi,
 - c) dodržiavať stanoviská všetkých dotknutých štátnych orgánov v rámci územného konania a stavebného konania,
 - d) predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom k jeho riadnemu užívaniu tak, aby nevznikla škoda na predmete nájmu, resp. iným osobám v dôsledku zanedbania si povinností nájomcom v zmysle platných právnych predpisov,
2. Nájomca bol oboznámený so stavom predmetu nájmu a preberá ho v stave, v akom sa nachádza pri podpise tejto zmluvy.
3. V prípade porušenia niektorej zo zmluvných povinností uvedených v bode 1. tohto článku tejto zmluvy, sa nájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 1000,-€. Uplatnením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo na náhradu škody.

III.

Doba užívania

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, odo dňa 01.01.2025 do 31.12.2025.

IV.

Výška nájomného

1. Výška nájomného sa určila ako súčin výmery predmetu nájmu a cenovej sadzby vo výške 14,89 €/m²/rok, *na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom mesta na predaj obdobnej veci – Znalecký posudok č. 73/2024 na pasportizáciu kat. úz. Nové Zámky na určenie ceny pozemkov*. V zmysle vyššie uvedeného znaleckého posudku je všeobecná hodnota pozemkov v oblasti F1 - Bytové domy s občianskou vybavenosťou (ZŠ, obchody) medzi ulicami Gúgskou a Hradnou stanovená vo výške 135,54 eur/m² v 1. cenovom pásme.
2. Na základe ust. § 9aa ods. 3 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí je obec povinná prenechať majetok obce do nájmu najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci; to neplatí pri nájme majetku obce podľa odseku 2 písm. d) a e), kedy obec môže prenechať svoj majetok do nájmu aj za nižšie nájomné než je hodnota nájomného zistená na základe porovnania alebo všeobecná hodnota nájomného.
3. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného podľa aktuálneho znaleckého posudku na pasportizáciu katastrálneho územia Nové Zámky na určenie ceny nájomného za pozemky, ktorý je podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov aktualizovaný každých 9 mesiacov, zároveň aj o výšku miery inflácie zverejnenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Na takúto zmenu nie je potrebný súhlas nájomcu.
4. Ročné nájomné predstavuje sumu vo výške 789,17 eur (slovom sedemstoosemdesiatdeväť eur sedemnást' eurocentov). Nájomné na dobu podľa tejto zmluvy predstavuje sumu vo výške 789,17 eur (slovom sedemstoosemdesiatdeväť eur sedemnást' eurocentov), ktorú sumu je nájomca povinný uhradiť najneskôr do 10 dní od podpisu tejto zmluvy, na hore uvedený účet prenajímateľa, inak každý nasledujúci rok platnosti tejto zmluvy najneskôr do 31.marca v prípade prolongácie tejto zmluvy. V prípade skončenia platnosti tejto zmluvy pred uplynutím dohodnutej doby, má nájomca právo na vrátenie alikvotnej časti nájomného.
5. Prípadné úroky z omeškania sa vypočítajú v súlade s nariadením vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka.
6. Právomoc primátora je daná na základe článku VI. ods. 7 písm. c) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Nové Zámky v zmysle ktorého mesto v rámci rozhodovacej právomoci primátora je povinné prenechať majetok mesta do nájmu najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci; to neplatí pri nájme majetku mesta podľa ust. § 9aa odseku 2 písm. d) a e) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, kedy obec môže prenechať svoj majetok do nájmu aj za nižšie nájomné než je hodnota nájomného zistená na základe porovnania alebo všeobecná hodnota nájomného, teda pri nájme majetku mesta, ak úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne 20 000,- eur.

V.

Zánik zmluvy

1. Platnosť tejto zmluvy zaniká v zmysle ustanovenia § 677 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov vzájomnou dohodou zmluvných strán, alebo uplynutím doby.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zániku platnosti tejto zmluvy riadnym uplynutím dojednanej doby, sa neuplatní ust. § 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Ak nájomca neuhradí dohodnuté nájomné najneskôr do 30-tich dní po lehote splatnosti, alebo nebude užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou, alebo ak bude nájomca napriek písomnej výstrahe užívať predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vznikne škoda alebo mu bude hroziť, prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy s okamžitou platnosťou, ak nájomca po písomnom upozornení nevykoná nápravu stavu.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Účastníci tejto zmluvy vyhlasujú, že sú plne spôsobilí k uzavretiu tejto nájomnej zmluvy. Súčasne prehlasujú, že táto zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, že nebola uzatvorená v tiesni a ani za inak nápadne nevýhodných podmienok, že si zmluvu pred jej podpísaním riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak svojho súhlasu túto zmluvu vlastnoručne podpísali.
2. Táto zmluva je platná dňom podpisu oboch zmluvných strán. Zmluvné strany berú na vedomie, že podľa ustanovenia § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov ide v prípade tejto zmluvy o povinne zverejňovanú

zmluvu. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia. Táto zmluva bola vyhotovená v piatich vyhotoveniach. Dve vyhotovenia sú pre prenajímateľa a tri pre nájomcu.

3. V záležitostiach touto zmluvou výslovne neupravených platia ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov a všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.

V Nových Zámkoch dňa

V Nových Zámkoch dňa

Ing. Zoltán Lovász

PhDr. Mgr. art. Otokar Klein, ArtD., primátor mesta