

Nájomná zmluva na prenájom nehnuteľnosti s prvkami koncesnej zmluvy

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zák. 40/1964 Občiansky zákonník v platnom znení v spojení s §9a ods. 9 písm. c), § 9c ods. 3 písm. d) a e), ods. 4 a ods. 5 a § 9d zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení a §50a Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľ: Obec Dvory nad Žitavou

Zastúpená starostom obce Ing. Branislavom Becíkom, PhD.

So sídlom Hlavné nám. 6, 941 31 Dvory nad Žitavou

IČO:00308897

DIČ:2021060701

Bankové spojenie: VÚB a.s.

Číslo účtu: SK27 0200 0000 0001 7022 1172

(ďalej ako Prenajímateľ)

a

Nájomca: OLYMP RESIDENCES s.r.o.

Zastúpená konateľom Tomášom Galambošom

So sídlom Vinohrady 4595/16 940 02 Nové Zámky

IČO: 52 847 811

DIČ:2121164067

Bankové spojenie: IBAN SK89 1100 0000 0029 4608 0477

Zapísaná v OR SR Nitra v odd. Sro vl.č. 50150/N

(ďalej ako Nájomca)

I. Preambula

1. Obecné zastupiteľstvo vo Dvoroch nad Žitavou ako najvyšší orgán Prenajímateľa dňa.11.05.2022 svojim Uznesením č.410/11052022 (A+B) v súlade s §9a ods.9 Zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení schválilo uzavretie Nájomnej zmluvy s prvkami koncesnej zmluvy ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 zák. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení na prenájom nehnuteľností, bližšie špecifikovaných v čl. II:A Predmetu zmluvy. Zároveň bol schválený ako čiastočná kompenzácia vynaložených finančných prostriedkov budúci prenájom časti E KN parc.č. 6746 a silážneho žľabu so súp.č. 2411 celkovej výmery cca 3200-3500 m² pre účely ich užívania ako odstavné plochy najmä stavebných mechanizmov, stavebného materiálu s možnosťou umiestnenia prenosných buniek a kontajnerov slúžiacich pre plnenie úloh nájomcu v súlade s jeho predmetom podnikania. Táto zmluva bola podpísaná dňa 13.5.2022 a stala sa účinnou deň po jej zverejnení na web-sídle obce www.dvory.sk dňom 18.5.2022.

2. V čl. II.B „Predmet zmluvy o budúcej nájomnej zmluve“ sa Prenajímateľ (ako Budúci prenajímateľ) zaviazal do troch mesiacov od podpísania zmluvy (t.zn. do 13.8.2022) uzatvoriť nájomnú zmluvu na prenájom C KN parc.č. 5275/7 o výmere 46m² a časti E KN parc.č. 6746 ornej pôdy (v stave reg. parc. C zastavaná plocha bez LV) po zameraní geometrickým plánom

celkom o výmere cca 3200m²-3500m² a tiež stavby silážneho žľabu so súp.č. 2411 vedenej na Okresnom úrade Katastrálneho odboru na LV 1 ako budova technickej vybavenosti čiastočne na C KN parc. 5275/7 zastavané plochy a nádvoria o výmere 46m² vo výlučnom vlastníctve obce (LV1) na dobu určitú – 20 rokov od podpísania tejto zmluvy za odplatu 1.-eur/rok ako prípad hodný osobitného zreteľa , ktorý spočíva v čiastočnej kompenzácii nákladov vynaložených na realizáciu predmetu tejto zmluvy. Presná výmera časti E KN parc. mala byť určená po technickom zameraní a vytýčení hraníc autorizovaným geodetom.

II. Predmet zmluvy

Predmetom tejto nájomnej zmluvy sú nehnuteľnosti v k.ú. Dvory nad Žitavou vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa v podiele 1/1 k celku, a to:

1. **stavby** silážneho žľabu so súp.č. 2411vedenej na Okresnom úrade Nové Zámky Katastrálneho odboru na LV 1 ako budova technickej vybavenosti čiastočne na C KN parc. 5275/7 zastavané plochy a nádvoria o výmere 46m². Celková rozloha silážnych žľabov podľa technického výkresu , bližšie špecifikovaného v bode 2.2 je 2577m².

2. pozemky :

2.1. C KN parc. 5275/7 zastavané plochy a nádvoria o výmere 46m² vedenej na Okresnom úrade Nové Zámky Katastrálneho odboru na LV 1 v podiele 1/1 k celku vo výlučnom vlastníctve obce

2.2. 1006m² (z toho 802 m² ako nádvorie a 204m² pozemok pod stavbou so súp.č. 2411) z E KN parc.č. 6746 ornej pôdy celkovej výmery 17354m² vedenej na Okresnom úrade Nové Zámky Katastrálneho odboru na LV1 ako výlučné vlastníctvo Prenajímateľa v podiele 1/1 k celku tak, ako je to vyznačené na technickom výkrese vyhotovenom geodetickou kanceláriou AAAGeodet s.r.o. č. A63/2022 zo dňa 26.05.2022 (výkresová časť tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto Dohody.

3. Nájomca berie na vedomie, že stavba so súp. č. 2411 (silážne žľaby) sa čiastočne nachádza na pozemkoch súkromných vlastníkov. V prípade, ak by sa počas nájomného vzťahu uplatnili akékoľvek nároky vlastníkov na majetkoprávne vysporiadanie k ich spoluvlastníckemu podielu, , Prenajímateľ ako vlastník stavby bude povinný riešiť ich pohľadávky tak, aby Nájomca mohol nerušene užívať predmet nájmu počas trvania nájomného vzťahu .

III. Prejavy vôle

.Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Predmet zmluvy ako svoj koncesný majetok do nájmu, držby a užívania Nájomcovi ako Koncesionárovi v zmysle § 9c ods. 3 písm. d) a e) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení za účelom a poskytovania služieb alebo iného komerčného využitia (písm. e) zákona) a Nájomca (tiež ako Koncesionár) v čl. II. Vymedzený predmet zmluvy touto zmluvou preberá od Prenajímateľa tak ako stojí a leží do svojho nájmu, držby a užívania.

V zmysle §9cods. 4 zák. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení Nájomca ako Koncesionár pri užívaní predmetu zmluvy koná vo vlastnom mene, je povinný predmet zmluvy ako koncesný majetok udržiavať v riadnom stave, dodržiavať zmluvne dohodnutý účel, zabezpečovať jeho údržbu a uhrádzať náklady s tým spojené, zabezpečovať jeho ochranu, a plniť ďalšie povinnosti podľa tejto zmluvy. Po ukončení platnosti zmluvy Nájomca odovzdá Prenajímateľovi takto zveľadený majetok bez nároku na finančné vyrovnanie.

4. Účelom predmetu nájmu je užívanie stavby silážnych žľabov a prenajatého pozemku pre účely vybudovania odstavných plôch pre motorové vozidlá a stavebné mechanizmy vrátane umiestnenia dočasných stavieb, napr. vrátnice, unimobuniek, skladových priestorov a prístreškov najmä na uskladnenie stavebného materiálu v súvislosti s plnením úloh Nájomcu resp. jeho subdodávateľov v rozsahu ich živnostenských oprávnení. Prenajímateľ ako vlastník pozemkov a stavby dáva týmto výslovný súhlas Nájomcovi na realizáciu dočasných stavieb a prístreškov podľa predchádzajúcej vety.

Čl. IV. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na 20 rokov od ukončenia súvisiacej investície: kolaudácie rekonštruovanej stavby kaštieľa Boncz so súp. č. 581 v rozsahu čl. II.A. Zmluvy o nájme zo dňa 13.05.2022 najneskôr však od 31.12.2023. Presný dátum pre počítanie času bude upresnený do 10 pracovných dní od kolaudácie stavby so súp. č. 581 písomným dodatkom k tejto zmluve.

2. V prípade, ak z dôvodu vyššej moci alebo na základe rozhodnutia príslušných orgánov (napr. v súvislosti s vojnou, vojnovým stavom, výnimočným stavom, núdzovým stavom, nariadenou karanténou a pod.) nebude môcť Nájomca užívať predmet zmluvy na dohodnutý účel, doba nájmu sa predlžuje o dobu trvania týchto obmedzení Nájomcu v užívaní predmetu zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodli inak, pokiaľ toto obmedzenie trvá viac, ako 30 dní nepretržite.

Čl. V. Výška nájomného

1. V zmysle §9a ods.9 Zákona o majetku obcí v platnom znení Nájomné sa stanovuje s prihliadnutím na mieru plnenia záväzku a dobu trvania nájmu v sume 1.-eur/rok za podmienky, že Nájomca do 31.12.2023 splní v plnej výške svoj záväzok na stavbe so súp.č. 581(„kaštieľ Boncz“) preinvestovať v položkovitom rozpočte vyčíslenú sumu cca 663 256, 53 eur bez DPH a to v priamej súvislosti s rekonštrukciou a prestavbou predmetu nájmu (stavba so súp.č. 581 „kaštieľ Boncz“) v zmysle čl. II.A Nájomnej zmluvy zo dňa 13.05.2022 .

2. Pre prípad, že Nájomca nesplní svoj skorší záväzok skolaudovať rekonštruovanú stavbu so súp.č. 581 ani v náhradnej lehote, určenej Prenajímateľom (min. 1 mesiac, max. 3 mesiace) (okrem prípadov vis maior) a Prenajímateľ odstúpi od Nájomnej zmluvy z 13.05.2022, zároveň je oprávnený odstúpiť aj od tejto zmluvy.

3. Nájomné za celú dobu nájmu je splatné pri podpise tejto zmluvy v hotovosti do pokladne Nájomcu – Obecného úradu.

Čl. VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomcovi dáva Prenajímateľ výslovný súhlas na uskutočnenie všetkých stavebných prác, súvisiacich so zamýšľaným zámerom. Všetky podklady, potrebné k zamýšľanému zámeru zabezpečí Nájomca sám na vlastné náklady.

2. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu, najmä stavby silážnych žľabov počínať tak, aby celistvosť stavby, hlavne deliacich múrov ostala zachovaná. Nájomca berie na vedomie a je s tým uzrozumený, že akékoľvek zásahy, najmä stavebné úpravy na betónovom oplatení, ktoré je vo vlastníctve Združenia agropodnikateľov, družstva vo Dvoroch nad Žitavou je možné vykonať výlučne v zmysle písomnej Dohody o spôsobe užívania líniovej stavby, ktorú uzatvoril s vlastníkom stavby a obcou Dvory nad Žitavou (trojdohody).

3. V prípade, ak by sa Prenajímateľ rozhodol scudziť predmet nájmu pred uplynutím nájomného vzťahu, dohoduje sa v prospech Nájomcu predkupné právo.

4. Počas celej doby trvania nájomného vzťahu Nájomca je povinný:

4.1. Vo vzťahu k Prenajímateľovi:

b/ bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť, ak je Nájomca schopný takejto škode zabrániť. Pri nesplnení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za vzniknutú škodu.

c/ chrániť predmet zmluvy pred poškodením a zničením a za tým účelom využívať prostriedky fyzickej, právnej a administratívnej ochrany.

.d/ dodržiavať príslušné opatrenia v zmysle platných právnych predpisov BOZP a PO

e/ sústavne zabezpečovať čistotu, poriadok a hygienu v predmete zmluvy a jemu príslušnom okolí

f/ spôsobené škody vlastným zavinením, resp. zavinením osôb, ktoré sa v predmete nájmu zdržiavajú s privolením Nájomcu ako aj náklady spojené s neprimeraným užívaním predmetu nájmu odstraňovať na vlastné náklady pokiaľ nebudú predmetom poistného plnenia

g/ umožniť výkon kontroly prenajímateľovi v pracovné dni v čase od 9:00 hod. do 15:00 hod. zameraný na dodržiavanie zmluvných povinností; pokiaľ nejde o výkon kontroly z dôvodu odôvodneného podozrenia Prenajímateľa o hrozbe vzniku bezprostrednej škody Prenajímateľovi, Prenajímateľ je povinný oznámiť čas výkonu kontroly Nájomcovi aspoň tri pracovné dni vopred.

h/ po skončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, ktorý zodpovedá dobe a účelu, na ktorý ho nájomca užíval s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a na stav dokončenia stavebných prác, ktoré predpokladá táto zmluva, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak.

4.2. Vo vzťahu k vlastníkovi oplotenia:

4.2.1. Nájomca sa zaväzuje areál, ktorý prenajíma od Prenajímateľa oplotiť tak, aby zvyšnú časť E KN parc.č. 6746 mohol Vlastník stavby nerušené užívať počas celej doby nájmu.

4.2.2. Nájomca sa zaväzuje vykonať stavebné úpravy (vybudovanie vstupnej brány) na líniovej stavbe oplotenia šetrne tak, aby nenarušil jej celistvosť. Po vybudovaní vstupnej brány do areálu je povinný odstrániť všetok stavebný odpad.

4.2.3. Nájomca je ďalej povinný zabezpečiť:

- Odstránenie dvoch panelov na osadenie vykonať tak, aby nedošlo k poškodeniu ostávajúceho plotu a nebola porušená jeho funkčnosť.
- Počas prác pri osádzaní brány neobmedzovať pracovníkov ZAD Dvory pri výkone prác na hospodárskom dvore.
- Počas prác pri osádzaní brány neobmedzovať pracovníkov ZAD Dvory pri výkone prác zberových prác počas žatvy.
- Počas prác pri osádzaní brány nepoškodzovať a neznehodnocovať majetok ZAD Dvory
- Nájomca (Olymp Residences s.r.o.) preberá zodpovednosť za všetky škody na majetku ZAD Dvory, ktoré by vznikli činnosťou jeho pracovníkov, resp. zmluvných subdodávateľov
- Počas využívania časti parcely č.E KN 6746 dodržiavanie legislatívy na úseku odpadového hospodárstva.

4.2.4. Nájomca je povinný počas celej doby trvania nájmu udržiavať líniovú stavbu oplotenia v časti pripadajúcej na ohradenie svojho areálu tak, aby stavba pri ukončení nájmu mohla slúžiť svojmu pôvodnému účelu s prihliadnutím na vek stavby, v prípade potreby je povinný na vlastné náklady vykonať potrebné opravy oplotenia.

4.2.5. Po ukončení nájomného vzťahu k stavbe silážnych žľabov a časti parc. E KN 6746 s Prenajímateľom Obcou Dvory nad Žitavou sa brána stane majetkom ZAD Dvory nad Žitavou – bezodplatne alebo bude plot uvedený do pôvodného stavu – náklady s týmto spojené znáša zhotoviteľ stavby – Nájomca.

4.2.6. Pri odovzdávaní pozemku po realizácii stavby sa dohodne alternatíva, ktorá bude vzhľadom na technický stav a funkčnosť brány resp. vzhľadom na stav hospodárskeho dvora vhodnejšia

5. Prenajímateľ je povinný:

a/ odovzdať predmet nájmu v stave, zodpovedajúcom stavu v čase osobnej ohliadky (21.04.2022) v termíne nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy

b/ vlastným správaním, prípadne prístupom zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že počas trvania nájomného vzťahu všetky náklady na opravy, údržbu a zhodnotenie predmetu nájmu bude znášať nájomca.

7. Pokiaľ nesplnenie akejkoľvek povinnosti Nájomcu vyplývajúcej z tejto zmluvy bolo spôsobené neposkytnutím súčinnosti zo strany Prenajímateľa, z dôvodu vyššej moci alebo pre rozhodnutie príslušných orgánov (napr. v súvislosti s vojnou, vojnovým stavom, výnimočným stavom, núdzovým stavom, nariadenou karanténou a pod.), zmluvné strany výslovne uvádzajú, že za takéto nesplnenie povinnosti Nájomcu nehrozí Nájomcovi žiadna sankcia ani iný negatívny dôsledok (napr. v podobe náhrady škody, zmluvných pokút, úrokov z omeškania a pod.).

Čl. VII. Vysporiadanie záväzkov po ukončení nájomného vzťahu

1. Nájomca berie na vedomie, je s tým uzročený a výslovne s tým súhlasí, že pri ukončení nájmu po uplynutí 20 rokov zo strany Prenajímateľa nemá nárok na finančné vysporiadanie vynaložených nákladov.

2. Prenajímateľ berie na vedomie, že záväzky z tejto zmluvy po uplynutí doby nájmu budú obojstranne vysporiadané a vyhlasuje, že z tejto zmluvy nebude vznášať žiadne finančné nároky na vydanie výťažku alebo jeho časti, ktorý Nájomca získal z plnenia na základe podnájomných zmlúv resp. v súvislosti s užívaním predmetu zmluvy. Po ukončení nájmu zmluvné strany sa dohodnú o spôsobe vysporiadania vlastníctva k hnutelným veciam, ktoré Nájomca vniesol do predmetu nájmu osobitnou dohodou.

Čl. VIII. Odstúpenie od zmluvy

1. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy a zmluva sa od začiatku zrušuje pre prípad, že bude daný dôvod na odstúpenie od skôr uzavretej nájomnej zmluvy zo dňa 13.05.2022 na úplnú rekonštrukciu stavby so súp.č. 581 (kaštieľa Boncz).

2. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak nájomca aj po predchádzajúcom písomnom upozornení bude užívať predmet nájmu v rozpore alebo nad rámec zmluvne dohodnutého účelu.

3. Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto zmluvy tiež z podnetu Združenia agropodnikateľov, družstva pre prípad, že by Nájomca hrubo porušil ktorýkoľvek zo svojich záväzkov, zakotvených v Dohode o užívaní líniovej stavby a tiež ustanoveniach bodu 4.2 čl. IV. tejto Zmluvy.


Čl. IX. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva vzniká prejavom súhlasu s celým jej obsahom. Súhlas musí byť vážny, slobodný, neobmedzený, písomný, riadne potvrdený a podpísaný štatutárnymi orgánmi zmluvných strán nie v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok.
2. Zmeniť alebo doplniť zmluvu možno len v písomnej forme prostredníctvom očíslovaných dodatkov podpísaných obidvomi zmluvnými stranami .
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a, ods. 1 Občianskeho zákonníka, v nadväznosti na § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov, najskôr však k 1.7.2022.

4. Zmluva je vyhotovená v 5-tich vyhotoveniach, z ktorých 3 rovnopisy sú určené pre Prenajímateľa a 2 pre Nájomcu. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva je uzatvorená podľa platných právnych predpisov SR .
5. Neoddeliteľnou časťou tejto zmluvy je technický výkres vyhotovený geodetickou kanceláriou AAAGeodet s.r.o. č. A63/2022 zo dňa 26.05.2022 .

Vo Dvoroch nad Žitavou dňa

Prenajímateľ:



Obec Dvory nad Žitavou
konajúca prostredníctvom:
Ing. Branislav Becík, PhD.
starosta obce

Nájomca:

OLY .o.
konajúca prostredníctvom:
Tomáš Galamboš
konateľ

