

Nájomná zmluva

uzavretá podľa § 663 a nasl. Obč. zákonníka v platnom znení:

I.

Zmluvné strany

1.1. **Prenajímateľ:**

Mesto Svit,

zastúpené:

PaedDr. Rudolfom Abrahámom, primátorom mesta

Sídlo:

Mestský úrad, Hviezdoslavova 33, 059 21 Svit

IČO:

00 326 607

DIČ:

Bankové spojenie: VÚB Poprad, a.s., exp. Svit

číslo účtu:

247 27 – 562/0200 /ďalej len prenajímateľ/

a

1.2. **Nájomca:**

MIVA, s.r.o. Svit

Sídlo:

Záhradná 918/18, 059 21 Svit

IČO:

36 462 853

DIČ:

Bankové spojenie:

číslo účtu:

zastúpená: Miroslav Vavrsek, konateľ

zapísaná v OR OS , oddiel: Sro, vložka číslo: 11814/P /ďalej len nájomca/

II.

Predmet zmluvy

- 2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – pozemku parc. č. 294/216 – ostatná plocha o výmere 29.144 m², zapísanej v katastri nehnuteľností na LV č. 1, k.ú. Svit, obec Svit, okres Poprad.
- 2.2 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi časť vyššie uvedeného pozemku v celkovej výmere 800 m² - t.j. plocha pôdorysu stavby bytového domu a plocha staveniska mimo pôdorysu stavby bytového domu.
- 2.3 Prenajímaný predmet zmluvy je v užívaní schopnom stave. Jeho veľkosť môže byť zmenená dohodou zmluvných strán.

III.

Účel nájmu

- 3.1. Nájomca je oprávnený využiť prenajatý pozemok len na dohodnutý účel a to z časti na výstavbu bytového domu a z časti na zriadenie staveniska v súlade s príslušným stavebným povolením.
- 3.2. Akákoľvek zmena účelu nájmu podlieha predchádzajúcemu písomnému súhlasu prenajímateľa.
- 3.3. Ďalší podnájom premetu nájmu je možný len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

IV.

Doba nájmu

- 4.1. Zmluvné strany uzatvárajú túto nájomnú zmluvu na prenájom časti pozemku uvedeného v čl. II. bode 2.1. a 2.2 tejto zmluvy na dobu neurčitú s účinnosťou odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o povolení stavby bytového domu, právoplatnosti rozhodnutia o povolení stavby spevnených plôch a právoplatnosti rozhodnutia o povolení inžinierskych sietí, v zmysle Projektovej dokumentácie: Názov stavby:

Bytový dom Miva; august 2011; hlavný projektant: Ing. Jozef Petrík, Slavkovská 19, 060 01 Kežmarok, a to:

- SO01 – Bytový dom o výmere 395,6 m²
- SO02 – Spevnené plochy o výmere 230 m²
- SO03 – Odberné elektrické zariadenie o dĺžke 6,5 m
- SO04 – Vonkajší vodovod o dĺžke 6,5 m
- SO05 – Vonkajšia kanalizácia – splašková o dĺžke 13 m
- SO06 - Vonkajšia kanalizácia – dažďová o dĺžke 61,7 m
- SO07 – Prípojka plynu o dĺžke 32 m

V.

Nájomné

- 5.1 Nájomné je stanovené dohodou vo výške **3,32 €/m²** ročne a to na obdobie 24 mesiacov od účinnosti tejto zmluvy. Po uplynutí tohto obdobia sa stanovuje výška nájomného dohodou na **16,60 €/m² ročne**.
- 5.2. Nájomné za kalendárny rok uhradí nájomca v štvrtročných splátkach vopred splatných vždy do konca prvého mesiaca príslušného štvrťroka, a to do 31.1., 30.4., 31.7. a 31.10. Alikvótnu časť nájomného za rok 2011 uhradí nájomca do 31.12.2011.
- 5.3. V prípade omeškania úhrady splátky nájmu v dohodnutom termíne sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute vo výške päťnásobku denného nájomného za každý deň omeškania.

VI.

Skončenie nájmu

- 6.1 Nájomný vzťah je možné ukončiť na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán; ak nedôjde k dohode zmluvných strán, výpoveďou s trojmesačnou výpoveďnou lehotou.
- 6.2. Nájomný vzťah možno tiež ukončiť odstúpením od zmluvy písomnou formou ku dňu doručenia vôle jednej zo zmluvných strán na adresu druhej zmluvnej strany
 - 6.2.1 z dôvodov v zmysle § 679 Občianskeho zákonníka
 - 6.2.2 nezaplatenie nájomného v dohodnutej výške a termíne, v zmysle § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka
 - 6.2.3 zmena účelu nájmu, resp. podnájom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - 6.2.4 nezabezpečenie právoplatného stavebného povolenia z dôvodov na strane nájomcu najneskôr do 31.12.2011,
 - 6.2.5 nezačatie stavebných prác najneskôr do 2 rokov od právoplatnosti rozhodnutia o povolení stavby bytového domu,
 - 6.2.6 neoprávnené zabratie väčšej plochy pozemku, ako je dohodnutá plocha nájmu v tejto zmluve,
 - 6.2.7 neuzavretím príslušnej osobitnej zmluvy podľa bodu 7.6 tejto zmluvy alebo nespĺnením záväzku podľa bodu 7.6 tejto zmluvy, a to nezaplatením príslušnej úhrady nákladov podľa tohto bodu do termínu splatnosti podľa osobitnej zmluvy.
- 6.3. Dňom skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu sa nájomca zaväzuje uvoľniť pozemok prenajatý podľa tejto zmluvy, t.j. odstrániť z neho svoj majetok a uviesť ho do pôvodného stavu. V prípade nesplnenia tohto záväzku, alebo v prípade nemožnosti splnenia kvôli zastavaniu pozemku nedokončenou stavbou, sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške päťnásobku nájomného platného pri skončení nájmu, za každý deň omeškania, a to až do majetkoprávneho vysporiadania pozemku.

VII.

Ostatné dojednania

- 7.1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie na dohodnutý účel.

- 7.2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo kontroly predmetu nájmu za prítomnosti nájomcu za účelom preverovania dodržiavania zmluvných podmienok nájmu.
- 7.3. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu nie je zaťažený právami tretích osôb, brániacich v jeho riadnom užívaní na dohodnutý účel.
- 7.4. Nájomca je povinný zabezpečovať v plnom rozsahu vo vzťahu k účelu nájmu a predmetu nájmu plnenie povinností, vyplývajúcich z dodržiavania predpisov požiarnej ochrany a ochrany životného prostredia.
- 7.5. Nájomca sa zaväzuje, že v súvislosti s výstavbou bytového domu zrealizuje prístupový chodník k bytovému domu a vytvorí potrebný počet parkovacích odstavňných plôch pre plánovanú bytovú jednotku v zmysle stavebného zákona.
- 7.6. Nájomca sa zároveň zaväzuje, že bude participovať na výstavbe príjazdovej komunikácie vo výške jednej pätiny celkových nákladov vynaložených na jej výstavbu, na základe osobitnej zmluvy uzavretej s prenajímateľom za týmto účelom. V prípade nesplnenia tohto záväzku nájomcu je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.
- 7.7. Prenajímateľ sa zaväzuje odpredať časť prenajatého pozemku pod budúcou stavbou bytového domu za kúpnu cenu vyplývajúcu z obchodnej verejnej súťaže Mesta Svit č. 1/2011, a to za cenu 90,01 EUR /1 m² (slovom deväťdesiat eur a jeden cent za 1 m²). Kúpna zmluva bude uzavretá po predložení fotokópie žiadosti nájomcu o kolaudáciu stavby doručenej na príslušný stavebný úrad a po schválení predaja Mestským zastupiteľstvom vo Svite, za podmienky dodržania všetkých ustanovení tejto zmluvy.
- 7.8. Nájomca ako budúci kupujúci zabezpečí na svoje náklady porealizačné zameranie stavby a prenajímateľ zabezpečí návrh na vklad kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností po úhrade kúpnej ceny.
- 7.9. Prenajímateľ povolí nájomcovi napojenie na potrebné inžinierske siete v danej lokalite cez pozemky prenajímateľa v zmysle projektovej dokumentácie, vrátane vstupu a vjazdu na príslušné pozemky pri prevádzke, údržbe a opravách týchto inžinierskych sietí.

VIII.

Záverečné ustanovenia

- 8.1. Vzťahy z tejto zmluvy vyplývajúce a touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 8.2. Zmeny a dodatky k tejto zmluve možno uskutočniť len písomne, so súhlasom oboch zmluvných strán ako číslované dodatky k tejto zmluve.
- 8.3. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory zo zmluvy prednostne rokovaním.
- 8.4. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dve vyhotovenia.
- 8.5. Táto zmluva je platná dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinná odo dňa právoplatnosti všetkých príslušných rozhodnutí o povolení stavby bytového domu, spevnených plôch a inžinierskych sietí v zmysle bodu 4.1 tejto zmluvy.
- 8.6. Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy, rozumejú jej a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.

Vo Svite, dňa 8.11.2011

Vo Svite, dňa 9.11.2011

Za nájomcu:
signed

.....
Miroslav Vavrsek
konateľ

Za prenajímateľa:
signed

.....
PaedDr. Rudolf Abrahám
primátor mesta Svit