

VZOR

Zmluva o nájme –

uzatvorená podľa ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ: **MESTO Sered'**
Sídlo: Námestie republiky 1176/10, 926 01
Štatutárny orgán: Ing. Martin Tomčányi, primátor mesta
IČO: 00306169
DIČ: 2021000916
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.
Číslo účtu v tvare IBAN: SK7409000000000203505156
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

(doplň navrhovateľ podľa pokynov v podmienkach súťaže v časti B, bod 2)

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú túto Zmluvu o nájme (ďalej len „Zmluva“):

Článok I

Úvodné ustanovenie

1. Nájom nehnuteľnosti uvedenej v čl. II Zmluvy formou obchodnej verejnej súťaže (ďalej len „OVS“) a podmienky OVS schválilo Mestské zastupiteľstvo v Seredi na svojom zasadnutí dňa 17.2.2022, uznesením č. 34/2022.
2. Nájomca ako navrhovateľ v rámci prenajímateľom ako vyhlasovateľom vyhlásenej OVS uvedenej v ods. 1 tohto článku prejavil účasťou v OVS záujem o nájom nehnuteľnosti špecifikovanej v čl. II ods. 2 Zmluvy podľa zverejnených podmienok OVS a prenajímateľ návrh nájomcu ako vyhovujúci prijal.

Článok II

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností vedených Okresným úradom v Galante, katastrálny odbor na LV č. 591, k. ú. Sered' a to:
 - a) stavby so súpisným číslom 1, zapísanej ako kaštieľ, postavenej na parcele reg. „C“, parc. č. 1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 529 m², ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou zapísanou v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR pod číslom 2257/1. Kaštieľ stojí v parku, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou zapísanou v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR pod číslom 2257/2 a je súčasťou chráneného územia v 4. stupni ochrany prírody a krajiny,
 - b) pozemku – parcely reg. „C“, parc. č. 2/7 – ostatná plocha o výmere 43 002 m².
2. Predmetom Zmluvy je nájom časti nehnuteľností špecifikovaných v ods. 1 ods. tohto článku, a to:
(z ponúkaných alternatív predmetu nájmu vyberie navrhovateľ tú alternatívu, o ktorú má záujem, buď len jednu alebo aj viac alternatív)

Alternatíva č. 1 – celá časť 2 kaštieľa:

časť 2 kaštieľa – južná časť západného krídla a zalomená časť južného krídla, okrem bastiónu,

- prízemie - miestnosti č. 25 až 35 a miestnosti 38 až 43 s celkovou úžitkovou plochou 308,7 m²,
- poschodie - miestnosti č. 24 až 57 s celkovou úžitkovou plochou 755,2 m²,
spolu m² = 1063,9 m²,

(nákras predmetu nájmu je prílohou k Zmluve), ktorú prenajímateľ prenecháva za podmienok dohodnutých v tejto zmluve za odplatu do užívania nájomcovi (ďalej len „predmet nájmu“).

Alternatíva č. 2 – len niektoré miestnosti z časti 2 kaštieľa:

z časti 2 kaštieľa – južnej časti západného krídla a zalomenej časti južného krídla, okrem bastiónu, tieto miestnosti:

- prízemie - miestnosti č. 25 a 26, ktoré sú na prízemí západného krídla kaštieľa a k nim prislúchajúca časť chodby (miestnosť č. 25), spolu vo výmere úžitkovej plochy 48,7 m² (číslovanie uvedených miestností podľa výkresu 2_1. časť prízemie),
- poschodie - miestnosti č. 24 a 25, ktoré sú na poschodí západného krídla kaštieľa a k nim prislúchajúca časť chodby (miestnosť č. 32), spolu vo výmere úžitkovej plochy 52,8 m² (číslovanie miestností podľa výkresu 3_1. časť poschodie),
spolu m² = 101,5 m²,

(nákras predmetu nájmu je prílohou k Zmluve), ktorú prenajímateľ prenecháva za podmienok dohodnutých v tejto zmluve za odplatu do užívania nájomcovi (ďalej len „predmet nájmu“).

Alternatíva č. 3 – celá časť 3 kaštieľa:

časť 3 kaštieľa – rovná časť južného krídla,

- suterén - miestnosť č. 18 s úžitkovou plochou 16,8 m²,
- prízemie - miestnosti č. 44 až 72 s celkovou úžitkovou plochou 463,0 m²,
- poschodie - miestnosti č. 58 až 66 s celkovou úžitkovou plochou 165,2 m²,
spolu m² = 645,0 m²,

(nákras predmetu nájmu je prílohou k Zmluve), ktorú prenajímateľ prenecháva za podmienok dohodnutých v tejto zmluve za odplatu do užívania nájomcovi (ďalej len „predmet nájmu“).

Alternatíva č. 4 – terasa:

terasa o výmere cca 270 m², nachádzajúca sa zo západnej strany severnej časti kaštieľa, postavená na parcele reg. „C“, parc. č. 2/7 – ostatná plocha (ďalej len „predmet nájmu“).

Alternatíva č. 5 – pozemok

pozemok o výmere cca 170 m², nachádzajúceho sa z východnej strany severnej časti kaštieľa – oddeleného z parcely reg. „C“, parc. č. 2/7 - ostatná plocha (ďalej len „predmet nájmu“).

3. Predmetom Zmluvy je tiež záväzok prenajímateľa umožniť nájomcovi realizáciu zmenu predmetu nájmu uvedeného v ods. 2 tohto článku a záväzok nájomcu zrealizovať zmenu predmetu nájmu na vlastné náklady tak, aby bol predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie pre dohodnutý účel nájmu podľa čl. III. ods. 1 písm. b) Zmluvy.
4. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, tento mu je dobre známy a v tomto stave ho preberá do užívania.

Článok III Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že účelom nájmu v dobe:
 - a) od prevzatia predmetu nájmu do nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým dôjde k zmene účelu predmetu nájmu, je užívanie predmetu nájmu nájomcom ako stavebníkom, a to

na účel zriadenia staveniska, realizácie stavebných a rekonštrukčných prác vykonávaných na predmete nájmu, uskladnenie stavebného a iného materiálu, stavebných zariadení a náradia a pod. zo strany nájomcu alebo jeho subdodávateľov,

- b) po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým dôjde k zmene účelu využitia predmetu nájmu je (doplňí navrhovateľ - špecifikovať účel využitia v súlade s územným plánom mesta a rozhodnutiami krajského pamiatkového úradu)

.....
.....
.....

2. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nemá k predmetu nájmu schválenú sieť obslužných komunikácií a plochy pre parkoviská.
3. Nájomca vyhlasuje, že je oprávnený vykonávať činnosti v zmysle ods. 1 tohto článku, resp. ich má zabezpečené dodávateľským spôsobom. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu.

Článok IV Doba nájmu

Nájom sa dojednáva na dobu určitú, a to od **02.05.2022** do (koniec doby nájmu určí navrhovateľ 20 - 50 rokov).

Článok V Nájomné, spôsob úhrady a splatnosť

1. Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán nasledovne:
- a) nájomné za užívanie predmetu nájmu na účel podľa článku III. ods. 1 písm. a) Zmluvy je
.....€/predmet nájmu/rok, slovom..... (doplňí navrhovateľ),
- b) nájomné za užívanie predmetu nájmu na účel podľa článku III. ods. 1 písm. b) Zmluvy je vo výške
.....€/predmet nájmu/rok, slovom..... (doplňí navrhovateľ).
2. Nájomné je splatné:
(navrhovateľ vyberie jednu možnosť)
- za príslušný kalendárny mesiac vždy do 10-eho dňa príslušného kalendárneho mesiaca, priamou úhradou na účet mesta Sereď, uvedený v záhlaví Zmluvy,
 - za príslušný kalendárny štvrťročne vždy do 10-eho dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka, priamou úhradou na účet mesta Sereď, uvedený v záhlaví Zmluvy,
 - za príslušný kalendárny polrok vždy do 10-eho dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho polroka, priamou úhradou na účet mesta Sereď, uvedený v záhlaví Zmluvy,
 - za príslušný kalendárny rok vždy do 10-eho dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho roka, priamou úhradou na účet mesta Sereď, uvedený v záhlaví Zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné platné k 31. 12. bežného roka sa počas doby nájmu bude automaticky zvyšovať o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok, a to od 01. 01. nasledujúceho roka. Tieto zvýšenia nájomného nebudú upravované dodatkami k Zmluve. Prenajímateľ každoročne písomne oznámi nájomcovi zvýšenie nájomného. Rozdiel v úhrade nájomného, ktorý vznikol z titulu zvýšenia nájomného o mieru inflácie je nájomca povinný vyrovnáť spolu s úhradou splátky nájomného, nasledujúcou po doručení oznámenia, resp. do 10 dní od prevzatia oznámenia o výške inflácie.
4. V dohodnutom nájomnom nie sú zahrnuté náklady spojené s užívaním predmetu nájmu (vodné, stočné a zrážková voda, dodávka tepla, elektrická energia, plyn, odvoz odpadu a pod.). Tieto hradí nájomca priamo dodávateľom energií a služieb, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade, ak prenajímateľ bude náklady spojené s užívaním predmetu nájmu uhrádzať priamo dodávateľom energií a služieb, bude prenajímateľ nájomcovi tieto náklady refaktúrovať. Vyúčtovanie dodávky energií zabezpečí prenajímateľ formou fakturácie na základe dodávateľom fakturovanej skutočnej spotreby energií jedenkrát ročne, najneskôr do 31. marca nasledujúceho kalendárneho roka. Podkladom pre vyúčtovanie bude stav spotreby energií nameraný meračom energií.

Článok VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ je povinný fyzicky odovzdať predmet nájmu nájomcovi najneskôr v posledný pracovný deň pred dňom začatia doby nájmu a vypracovať preberací protokol.
2. Prenajíateľ je oprávnený požadovať a nájomca je povinný umožniť prístup k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom nájmu, a to s cieľom kontroly, či nájomca predmet nájmu užíva dohodnutým spôsobom a na dohodnutý účel. Výkon kontroly je prenájomca povinný nájomcovi vopred písomne oznámiť, a to najmenej 3 pracovné dni pred vykonaním kontroly a kontrolu vykonať výlučne počas pracovných dní a v pracovnom čase, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu uvedeným v čl. III ods. 1 Zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomca.
5. Nájomca je oprávnený vykonávať zmeny a stavebné úpravy na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomca a na základe platného stavebného povolenia alebo iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť. Prenajíateľ bezdôvodne takýto písomný súhlas neodmietne.
6. Nájomca je oprávnený počas doby nájmu technické zhodnotenie predmetu nájmu (mysliac technické zhodnotenie hmotného a nehmotného majetku podľa zákona o dani z príjmov), vykonané na náklady nájomcu so súhlasom prenájomca, odpisovať v dohodnutom rozsahu, v súlade s platnými a účinnými právnymi predpismi.
7. Nájomca sa zaväzuje pri skončení nájmu po uplynutí dohodnutej doby nájmu, technické zhodnotenie predmetu nájmu vykonané na náklady nájomcu, odpisované nájomcom, previesť do vlastníctva prenájomca, za cenu 1,00 €. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na protihodnotu toho, o čo sa zvýši hodnota predmetu nájmu.
8. Nájomca sa zaväzuje pri skončení nájmu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, z dôvodov na strane nájomcu, technické zhodnotenie predmetu nájmu vykonané na náklady nájomcu, odpisované nájomcom, previesť do vlastníctva prenájomca, za cenu 1,00 € spolu aj s projektovou dokumentáciou. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na protihodnotu toho, o čo sa zvýši hodnota predmetu nájmu. V prípade skončenia nájmu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov na strane prenájomca, prenájomca uhradí nájomcovi rozdiel medzi vynaloženými nákladmi na technické zhodnotenie predmetu nájmu a výškou odpisov vykonaných na predmete nájmu nájomcom.
9. Každá zo zmluvných strán zodpovedá za škodu, ktorá vznikne nedodržaním jej povinností vyplývajúcich zo Zmluvy, ako i porušením, resp. nedodržaním všeobecne záväzných predpisov.
10. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu prenájomcovi v deň skončenia Zmluvy, resp. pri skončení Zmluvy odstúpením, bez zbytočného odkladu najneskôr pätnásť pracovný deň po skončení nájmu. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu zmeny a stavebné úpravy so súhlasom prenájomca, nie je tieto úpravy a zmeny povinný po skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenájomca pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak nájomca nie je povinný pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činností, na ktorých vykonanie dal prenájomca súhlas.
11. Nájomca pri odovzdaní predmetu nájmu vyhotoví odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
12. Nájomca sa zaväzuje podnikateľský zámer (projekt), ktorý predložil do OVS podľa čl. I Zmluvy, zrealizovať najneskôr do 5 (päť) rokov od dátumu účinnosti Zmluvy. V prípade nedodržania tohto záväzku je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 15.000 €, slovom pätnásťtisíc eur, za každý rok omeškania, splatnú do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy prenájomca na úhradu zmluvnej pokuty. Podnikateľský zámer s objektom tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy a v prípade rekonštrukcie, opráv objektu obsahuje:
 - a) investičný zámer rekonštrukcie, opráv objektu, s vyčíslením celkového predpokladaného objemu vynaložených prostriedkov,

- b) predpokladaný termín ukončenia rekonštrukcie, opráv objektu,
 - c) termín jeho sprevádzkovania,
 - d) uvedenie zdrojov, z ktorých bude rekonštrukcia financovaná.
13. Nájomca sa zaväzuje:
- a) do jedného roka od účinnosti Zmluvy predložiť prenajímateľovi projektovú dokumentáciu prerokovanú s dotknutými orgánmi v stavebnom konaní a podať žiadosť o vydanie stavebného povolenia,
 - b) investovať do rekonštrukcie predmetu nájmu finančné prostriedky vo výške min. €, slovom: eur, (doplní navrhovateľ). Finančné prostriedky, ktoré nájomca použije na kúpu hnutel'ného majetku z dôvodu dosiahnutia účelu nájmu uvedeného v čl. III ods. 1 písm. b) Zmluvy nie sú súčasťou investície podľa predchádzajúcej vety.
 - c) do 3 rokov od účinnosti Zmluvy preinvestovať z objemu finančných prostriedkov uvedených v písm. b) min. 20 %,
 - d) vykonávať neodkladné udržiavacie práce na predmete nájmu od účinnosti Zmluvy až do začiatku rekonštrukčných prác na predmete nájmu, aby sa zabránilo zhoršeniu stavu predmetu nájmu,
 - e) že sa bude podieľať na spolufinancovaní mesta pri výzvach z fondov EÚ, resp. iných fondov vo výške 100 %, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Spôsob, rozsah a forma spolufinancovania bude predmetom samostatnej dohody medzi prenajímateľom a nájomcom.
 - f) počas celej doby nájmu zabezpečiť a uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklou / bežnou údržbou alebo opravou predmetu nájmu tak, aby bol predmet nájmu spôsobilý na dohodnutý účel podľa čl. III ods. 1 písm. b) Zmluvy,
 - g) starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda,
 - h) poistiť predmet nájmu; to neplatí v čase užívania na účel podľa čl. III. ods. 1 písm. a) Zmluvy, nájomca predloží prenajímateľovi každoročne platnú poisťovňu zmluvu na predmet nájmu,
 - i) zabezpečiť a uhrádzať prevádzkové náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu,
 - j) nájomca je povinný dodržiavať zákon č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu a na každú činnosť vykonávanú na pamiatke musí byť vydaný písomný súhlas Krajského pamiatkového úradu v Trnave.
14. Prenajímateľ sa zaväzuje, že:
- a) sa bude spolupodieľať na získavaní dotácií, grantov na rekonštrukciu priestorov kaštieľa,
 - b) v prípade potreby poskytne súčinnosť pri vybavovaní povolení od príslušných orgánov, ako je napr. stavebný úrad, krajský pamiatkový úrad, a pod.,
 - c) počas doby nájmu predmet nájmu alebo jeho časť neprenajme alebo nezaťaží ťarchou (mysliac tým vecné bremeno / záložné právo alebo inak) v prospech tretej osoby inej ako nájomca.

Článok VII

Vedľajšie dojednania

Nájomca sa zaväzuje počnúc dňom (doplní navrhovateľ) do skončenia Zmluvy poskytnúť mestu, resp. mestom zriadeným organizáciám:

..... (doplní navrhovateľ)

Článok VIII

Skončenie nájmu

1. Nájom založený Zmluvou sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa nájom dojednal.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájom založený Zmluvou skončiť písomnou dohodou, výpoveďou alebo odstúpením od Zmluvy.
3. Prenajímateľ môže Zmluvu vypovedať, ak nájomca:
 - a) užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
 - b) dal predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) vykoná zmeny alebo stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) je v omeškaní s úhradou nájomného o viac ako 30 dní odo dňa splatnosti,

- e) poruší ktorúkoľvek povinnosť uvedenú v článku VI. ods. 12 a 13 Zmluvy.
4. Nájomca môže Zmluvu vypovedať, ak prenajímateľ:
- bezdôvodne odmietne vydať súhlas na vykonanie stavebných úprav na predmete nájmu,
 - poruší ktorúkoľvek svoju povinnosť uvedenú v Zmluve.
5. Výpoveď možno dať vždy k 30. 06., resp. 31. 12. príslušného kalendárneho roka. Výpovedná doba je šesť (6) mesiacov a začína plynúť prvým (1.) dňom kalendárneho mesiaca, ktorý nasleduje po kalendárnom mesiaci, v ktorom mohla byť Zmluva podľa prvej vety vypovedaná. Výpoveď musí byť daná písomne a musí byť druhej zmluvnej strane doručená.
6. Nájom môže skončiť odstúpením od Zmluvy ktorejkoľvek zo zmluvných strán s účinkami ex nunc, ak to umožňuje zákon alebo Zmluva. Právne účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane.
7. Pred uplynutím doby nájmu môže nájom skončiť okrem dôvodov podľa ods. 2 Zmluvy aj zánikom predmetu nájmu (mysliac tým stav predmetu nájmu nespôsobilý na dohodnuté užívanie v dôsledku jeho vážneho poškodenia alebo zbúrania), ako aj zánikom prenajímateľa alebo nájomcu.

Článok IX

Spoločné a záverečné ustanovenia

- Zmluva môže byť menená alebo dopĺňaná len na základe vzájomného súhlasu zmluvných strán, a to výhradne formou písomných dodatkov a v súlade s podmienkami OVS uvedenej v čl. I Zmluvy.
- Vo veciach neupravených Zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
- Zmluvné strany sa dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Písomnosti týkajúce sa Zmluvy si budú zmluvné strany doručovať na adresy uvedené v záhlaví Zmluvy. Ak sa zásielka vráti odosielajúcej zmluvnej strane ako zásielka neprevzatá, bude sa považovať za doručení dňom, kedy bola takto vrátená. V záujme predísť zbytočným komplikáciám pri doručovaní písomností, zaväzujú sa zmluvné strany informovať sa navzájom o akejkoľvek zmene niektorého z identifikačných údajov.
- Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa 2.5.2022 za podmienky jej riadneho zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, ktorým je internetová stránka mesta Sereď.
- Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho jedno vyhotovenie pre prenajímateľa a jedno pre nájomcu.
- Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony v celom rozsahu, že Zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi na Zmluve.

Prílohy:

č. 1 - podnikateľský zámer

č.2 (navrhovateľ vyberie podľa toho, o ktorú časť kaštieľa má záujem)

- nákres predmetu nájmu: časť 2 kaštieľa – značenie červenou farbou
- nákres predmetu nájmu: časť 3 kaštieľa – značenie modrou farbou

V Sereďi.....

V

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mesto Sereď

.....
Ing. Martin Tomčányi
primátor mesta

.....
štatutárny orgán nájomcu