

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len „*Občiansky zákonník*“)

ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ:	Mesto Nitra
	sídlo: Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra
	v zastúpení: Marek Hattas, primátor mesta Nitra
	IČO: 00 308 307
	IČ DPH: SK 202 110 28 53
	bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.
	IBAN: SK18 0900 0000 0050 4917 9673
	(ďalej len „ <i>Prenajímateľ</i> “ alebo „ <i>Mesto</i> “)
Nájomca:	DYNAMIK REAL 2, s.r.o.
	sídlo: Štúrova 22, 949 01 Nitra
	v zastúpení: Ing. Vladimír Viktor, konateľ
	IČO: 36 635 995
	DIČ: 2021982215
	IČ DPH: SK2021982215
	Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro vložka č. 41236/N
	Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
	IBAN: SK86 0200 0000 0037 2601 2354
	(ďalej len „ <i>Nájomca</i> “ alebo „ <i>Stavebník</i> “)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu len „*zmluvné strany*“)

Čl. I**Úvodné ustanovenia**

- Nájomca je víťazným uchádzačom vo verejnej súťaži s názvom: „**BD Tehelná – výstavba bytov bežného štandardu v počte 220 bytových jednotiek a technickej vybavenosti**“, kde výzva na predkladanie ponúk bola zverejnená vo Vestníku verejného obstarávania č. 201/2018 dňa 10.10.2018 pod č. 14191-MUP, ktorú vyhlásil Prenajímateľ.
- Dňa 17.01.2020 uzatvoril Prenajímateľ ako objednávateľ s Nájomcom ako zhotoviteľom **Zmluvu o dielo č.j. 16/2020/OVaR**, ktorá nadobudla účinnosť dňa 22.01.2020, v znení jej neskorších dodatkov (ďalej ako „**ZoD**“). V súlade s Časťou B. a Časťou C. ZoD boli pre stavbu „BD Tehelná“ (ďalej len „**Stavba**“) vypracované:
 - architektonická štúdia s návrhom urbanistického riešenia
 - projektová dokumentácia v rozsahu pre územné rozhodnutie, pre stavebné povolenie a pre realizáciu stavby, ktorú vypracovala Architektonická kancelária Csanda – Piterka, s.r.o., Riečna 2, 949 01 Nitra, architekt Ing. Marián Piterka, č. 2016-072-07, dátum: 11/2020 (ďalej len „**Stavebná dokumentácia**“),
 a pre Stavbu bolo vydané:
 - Územné rozhodnutie o umiestnení stavby a využití územia č. SP o 35/2020-008-Ing.Tr. zo dňa 21.01.2021 vydané Obcou Dolné Lefantovce (ďalej ako „**Územné rozhodnutie**“), ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 22.02.2021;
 - Stavebné povolenie na stavbu „BD Tehelná“ – k.ú. Nitra, ulica Tehelná - č. SP o 17/2021-008-Ing.Tr. zo dňa 17.08.2021, vydané Obcou Dolné Lefantovce (ďalej ako „**Stavebné povolenie - hlavná stavba**“), ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 20.09.2021, vrátane opravy zrejmej chyby č. SP o 17/2021-010-Ing.Tr. zo dňa 01.02.2022, a ktorého platnosť bola predĺžená do 20.09.2027;
 - Stavebné povolenie na stavbu „BD Tehelná“ – k.ú. Nitra, ulica Tehelná - č. OD-9813/2021-006-Ing.Dá zo dňa 23.08.2021, vydané Mestom Nitra (ďalej ako „**Stavebné povolenie – spevnené plochy**“), ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 28.09.2021, a ktorého platnosť bola predĺžená do 28.09.2027;
 - Rozhodnutie Okresného úradu Nitra, odbor starostlivosti o životné prostredie o povolení na uskutočnenie vodnej stavby a na osobitné užívanie vôd č. OU-NR-OSZP3-2021/026107-005 zo dňa 10.09.2021 (ďalej ako „**Vodoprávne povolenie**“), ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 13.10.2021 a ktorého platnosť bola predĺžená do 13.10.2027;

(spoločne ďalej ako „**Stavebné povolenia**“), pričom na základe týchto Stavebných povolení postúpených na Nájomcu ako stavebníka Zmluvou o postúpení práv a prevzatí povinností zo Stavebných povolení a na podklade ZoD, Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy č. j. / / (ďalej len „**BKZ**“) bude zrealizovaná Stavba.

- Uznesením Mestského zastupiteľstva v Nitre č. **43/2022-MZ** zo dňa 10.02.2022 v znení Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. **483/2023-MZ** zo dňa 14.12.2023 a Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. **262/2024-MZ** zo dňa 27.06.2024 a v znení uznesenia č. 451/2025-MZ zo dňa 18.11.2025 bolo prijaté rozhodnutie Mesta nadobudnúť Stavbu **formou kúpy** v zmysle čl. E.12 ZoD do svojho vlastníctva, pričom pri tomto spôsobe nadobudnutia Stavby bude Nájomca ako stavebník realizovať Stavbu vo svojom mene a na svoje nebezpečenstvo ako stavbu na cudzom pozemku, teda Nájomca zrealizuje Stavbu do svojho vlastníctva, t.j. stane sa jej výlučným vlastníkom a následne ju prevedie odplatne do vlastníctva Mesta v súlade s ustanoveniami BKZ.
- V nadväznosti na uznesenie č. **43/2022-MZ** Mestské zastupiteľstvo v Nitre prijalo tiež uznesenie č. **44/2022-MZ** zo dňa 10.02.2022, ktoré bolo zmenené uznesením č. **157/2022-MZ** zo dňa 21.04.2022 ktorým v súlade s ustanoveniami čl. D.2 bodu 1. písm. b2) a čl. E.12 bodu 2. písm. a) ZoD schválilo úpravu vzťahu k pozemkom, na ktorých sa bude Stavba realizovať, a to formou nájmu, kde prenájomateľom pozemkov bude Mesto a nájomcom Stavebník.

Čl. II

Predmet a účel nájmu

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemkov v kat. území Nitra, obec Nitra, okres Nitra zapísaných v LV č. 3681, vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom a to:

Parcela registra „C“ č.	Druh pozemku	Výmera pozemku	Výmera predmet nájmu
4753/1	zastavaná plocha a nádvorie	7863 m ²	7863 m ²
4753/2	ostatná plocha	334 m ²	334 m ²
4753/3	zastavaná plocha a nádvorie	291 m ²	291 m ²
4753/4	zastavaná plocha a nádvorie	370 m ²	370 m ²
4753/5	zastavaná plocha a nádvorie	545 m ²	545 m ²
4753/6	zastavaná plocha a nádvorie	1154 m ²	1154 m ²
4753/7	zastavaná plocha a nádvorie	664 m ²	664 m ²
4753/9	zastavaná plocha a nádvorie	150 m ²	150 m ²
4753/10	zastavaná plocha a nádvorie	6213 m ²	6213 m ²
4754/1	zastavaná plocha a nádvorie	490 m ²	490 m ²
4754/2	zastavaná plocha a nádvorie	736 m ²	736 m ²
4756	zastavaná plocha a nádvorie	479 m ²	479 m ²
4781/1	zastavaná plocha a nádvorie	1821 m ²	32 m ²
4821/67	zastavaná plocha a nádvorie	1628 m ²	49 m ²
Spolu:		22738 m ²	19370 m ²
(ďalej aj ako „ pozemky “)			

- Prenajímateľ touto zmluvou prenájma a Nájomca berie do nájmu pozemky bližšie špecifikované v ods. 1 tohto článku zmluvy (ďalej len „*Predmet nájmu*“).
- Účelom nájmu je realizácia výstavby Stavby v zmysle ZoD, BKZ, Stavebnej dokumentácie a Stavebných povolení.
- Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je informatívna snímka z mapy s polohovým určením Predmetu nájmu.

Čl. III

Doba nájmu

- Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú** – odo dňa účinnosti tejto zmluvy do dňa nastúpenia vecno-právnych účinkov prevodu vlastníckeho práva k Stavbe v rozsahu stavebných objektov tvoriacich predmet prevodu podľa ustanovení BKZ v prospech Prenajímateľa.

Čl. IV

Cena nájmu

- Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom nasledovne:

- a) odo dňa účinnosti tejto zmluvy do dňa nadobudnutia právoplatnosti posledného z kolaudačných rozhodnutí, ktorým bude Stavba plne skolaudovaná, vo výške **1,- €/m²/rok** (slovom: jedno euro a nula eurocentov), čo pri výmere Predmetu nájmu 19370 m² činí sumu vo výške **19.370,-€/rok** (slovom: devätnásťtisícristosedemdesiat eur a nula eurocentov). Nájomné je oslobodené od dane z pridanej hodnoty – § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- b) odo dňa nasledujúceho po dni nadobudnutia právoplatnosti posledného z kolaudačných rozhodnutí, ktorým bude Stavba plne skolaudovaná, do dňa ukončenia doby nájmu v zmysle čl. III tejto zmluvy, vo výške **1,-€** (slovom: jedno euro a nula eurocentov) **za celú dobu nájmu v zmysle tohto odseku a za celý Predmet nájmu mimo záberu pozemkov, na ktoré sa uplatňuje zákonné vecné bremeno podľa § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov podľa úradne overeného porealizačného geometrického plánu Stavby a ňou dotknutých pozemkov.**
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca uhradí Prenajímateľovi platbu za užívanie pozemkov špecifikovaných v Čl. II ods. 1 tejto zmluvy aj v období:
- a) odo dňa protokolárneho odovzdania a prevzatia staveniska/územia na účely vykonania búracích prác t.j. **odo dňa 26.04.2022 do dňa 18.07.2022** vo výške zodpovedajúcej dohodnutému nájomnému podľa ods. 1 písm. a) tohto článku;
- b) odo dňa protokolárneho odovzdania a prevzatia staveniska/územia na účely vykonania Stavby podľa BKZ do dňa skončenia nájmu podľa čl. III ods. 1 tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný dohodnuté nájomné podľa ods. 1 písm. a) tohto článku uhrádzať vždy mesačne vopred na kalendárny mesiac vo výške **1.614,17 €** na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom v lehote splatnosti stanovenej na vystavenej faktúre, ktorá nebude kratšia ako 14 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi okrem prvého nájomného, ktoré Nájomca spolu s celkovou platbou podľa ods. 2 písm. a) tohto článku uhradí na základe faktúry Prenajímateľa vystavenej do 15-tich dní od účinnosti tejto zmluvy. Ak účinnosť tejto zmluvy nastane k inému ako prvému dňu kalendárneho mesiaca, uhradí Nájomca za prvý kalendárny mesiac účinnosti tejto zmluvy alikvotnú časť mesačného nájomného.
4. Nájomca je povinný nájomné podľa ods. 1 písm. b) tohto článku uhradiť vopred na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom po nadobudnutí právoplatnosti posledného z kolaudačných rozhodnutí k Stavbe v lehote splatnosti stanovenej na vystavenej faktúre, ktorá nebude kratšia ako 14 dní odo dňa jej doručenia.
5. Nájomné bude Nájomcom platené bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov v prospech vyššie uvedeného bankového účtu Prenajímateľa.
6. V prípade zániku nájomného vzťahu je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi pomernú časť zaplateného nájomného za obdobie, v ktorom už nájomný vzťah uzatvorený na základe tejto zmluvy nebude existovať, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Rovnako Prenajímateľ vráti Nájomcovi pomernú časť nájomného zaplateného vo výške podľa ods. 1 písm. a) tohto článku vopred za obdobie, za ktoré má Nájomca platiť nájomné vo výške podľa ods. 1 písm. b) tohto článku, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
7. Nájomné uvedené v tejto zmluve nebude v súlade s uznesením č. 44/2022-Mz zo dňa 10.02.2022 v znení uznesenia č. 157/2022-MZ zo dňa 21.04.2022 počas trvania nájomného vzťahu valorizované v zmysle § 3 ods. 5 VZN mesta Nitra č. 13/2019 o nakladaní s majetkom mesta.
8. V prípade, že nájomné nebude zaplatené v správnej výške a v dohodnutej lehote zaväzuje sa Nájomca zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. V

Ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká uplynutím dojednanej doby nájmu.
2. Pred uplynutím dojednanej doby nájmu, je možné nájomný vzťah založený touto zmluvou ukončiť:
- a) **dohodou zmluvných strán,**
- b) **odstúpením** od zmluvy zo strany Prenajímateľa:
- b1) ak bude Nájomca využívať Predmet nájmu alebo jeho časť na iný účel ako je dohodnutý v tejto zmluve,
- b2) ak Nájomca opakovane (t. j. najmenej dvakrát) poruší jednu a tú istú zmluvnú povinnosť podľa tejto zmluvy, alebo sa dopustí porušenia viacerých rôznych zmluvných povinností podľa tejto zmluvy (najmenej troch rôznych zmluvných povinností), pričom podmienkou odstúpenia je zaslanie predchádzajúcich písomných upozornení Prenajímateľa na porušovanie zmluvných povinností Nájomcom.

- b3) v prípade ukončenia platnosti ZoD a/alebo BKZ iným spôsobom ako ich splnením,
- c) **odstúpením** od zmluvy zo strany Nájomcu:
 - c1) ak Prenajímateľ neodovzdá Nájomcovi Predmet nájmu spôsobom dohodnutým v čl. VI ods. 4 v lehote do 30 dní od uzatvorenia tejto zmluvy
 - c2) v prípade ukončenia platnosti ZoD a/alebo BKZ iným spôsobom ako ich splnením
- d) **výpoveďou** zo strany Nájomcu aj bez uvedenia dôvodu s výpovednou dobou 1 mesiac, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Prenajímateľovi.

Účinky odstúpenia od zmluvy nastanú doručením písomného oznámenia odstupujúcej strany o odstúpení druhej zmluvnej strane.

Čl. VI

Ostatné dojednania

1. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výhradne na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas a plniť ostatné záväzky uvedené v tejto zmluve.
3. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
4. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu spíšu zmluvné strany písomný protokol. Pred začatím stavebných prác Nájomca vyčistí Predmet nájmu (stavenisko) na vlastné náklady.
5. Nájomca sa zaväzuje, že Predmet nájmu nebude využívať a nebude do neho zasahovať nad mieru, ktorá je nevyhnutná pre realizáciu stavebných prác pre zhotovenie Stavby a s ohľadom na to, že Predmet nájmu sa nachádza v obytnej zóne, resp. jej bezprostrednej blízkosti, Nájomca vynaloží maximálne úsilie na eliminovanie negatívnych vplyvov Predmetu nájmu ako staveniska na okolité nehnuteľnosti (prašnosť, hlučnosť, intenzívne nočné osvetlenie, neporiadok na stavenisku a v jeho okolí). Rovnako bude Nájomca povinný zabezpečiť, aby okolie Predmetu nájmu, vrátane komunikácií a chodníkov, udržiaval na vlastné náklady čisté, pokiaľ znečistenie spôsobí Nájomca.
6. Od momentu fyzického odovzдания a prevzatia Predmetu nájmu podľa ods. 4 tohto článku Nájomcovi, Nájomca výhradne sám zodpovedá za všetku činnosť na Predmete nájmu a jej následky, vrátane vzniknutých škôd. To neplatí, ak sa preukáže, že škoda bola spôsobená vstupom/prítomnosťou Prenajímateľa a osôb s Prenajímateľom spojených na Predmete nájmu. Po odovzdaní staveniska/Predmetu nájmu sa Prenajímateľ sám zdrží užívania Predmetu nájmu. V prípade zámeru vstupu na Predmet nájmu, napr. z dôvodu kontroly stavu užívania Predmetu nájmu Nájomcom alebo z iných dôležitých dôvodov, Prenajímateľ vopred upovedomí Nájomcu.
7. Od momentu fyzického odovzдания a prevzatia Predmetu nájmu podľa ods. 4 tohto článku Nájomcovi, Nájomca nesie zodpovednosť za zákonné nakladanie s odpadmi na Predmete nájmu a za ich zákonnú likvidáciu.

Čl. VII

Zodpovednosť za škodu

1. Nájomca v plnej miere zodpovedá za škody na majetku, za škody na živote a zdraví osôb, za bezpečnosť a požiari na Predmete nájmu, ktoré užívaním a činnosťou svojou a osôb s ním spojených spôsobil, alebo ktorej v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi nezabránil.
2. Nájomca, ak akýmkoľvek zariadením, pomôckami a inými predmetmi privezenými alebo uloženými na Predmete nájmu spôsobí inej osobe alebo vlastným zamestnancom poškodenie na zdraví a majetku, zodpovedá v plnom rozsahu aj za následky z tejto škody plynúce.
3. Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za škody na veciach, zariadeniach, strojoch a mechanizmoch, ktoré Nájomca priviezol/priniesol na Predmet nájmu, okrem prípadu, ak tieto boli spôsobené vstupom/prítomnosťou Prenajímateľa a osôb s Prenajímateľom spojených na Predmete nájmu.

Čl. VIII
Závěrečné ustanovenia

1. Táto zmluva môže byť menená alebo doplnená len po dohode obidvoch zmluvných strán očíslovanými písomnými dodatkami k zmluve, ktoré budú tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť.
2. Prenájom Predmetu nájmu schválilo Mestské zastupiteľstvo v Nitre svojim uznesením č. 44/2022-MZ zo dňa 10.02.2022 v znení uznesenia č. 157/2022-MZ zo dňa 21.04.2022 podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto zmluvy posledným zo zástupcov zmluvných strán.
4. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení.
5. Túto zmluvu v zmysle ods. 4 tohto článku zverejňuje:
 - a) Prenajímateľ na zákonom stanovenom webovom sídle – v Centrálnom registri zmlúv, alebo
 - b) ak zmluva nie je zverejnená podľa písmena a) tohto ods. do 7 dní odo dňa jej uzatvorenia, môže Nájomca podať návrh na jej zverejnenie v Obchodnom vestníku.
6. O zverejnení zmluvy svedčí písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy. Prenajímateľ vydá Nájomcovi na požiadanie písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy.
7. Zmluvné strany berú na vedomie, že Nájomca je zapísaný v Registri partnerov verejného sektora.
8. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
9. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu určenú v čl. I tejto zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strany.
10. Táto zmluva sa vyhotovuje v 5 vyhotoveniach, každý rovnopis má platnosť originálu. Prenajímateľ dostane 3 (slovom: tri) vyhotovenia a Nájomca dostane 2 (slovom: dve) vyhotovenia.
11. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, schválili, zmluva je prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Nitre dňa:

V Nitre dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mesto Nitra
Marek Hattas
primátor mesta Nitra

DYNAMIK REAL 2, s.r.o.
Vladimír Viktor
konateľ