

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Občiansky zákonník**“)
(ďalej ako „**zmluva**“)

Článok I. Zmluvné strany

1.1. Mesto Stupava

Sídlo: Hlavná 1/24, 900 31 Stupava
IČO: 00 305 081
DIČ: 2020643724
IČ DPH: nie je platcom DPH
Právna forma: samostatný územný samosprávny a správny celok SR zriadený zákonom SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení
Štatutárny orgán: Mgr. Peter Novisedlák, MBA, primátor
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK28 0200 0000 0000 0472 1112

(ďalej len ako „**prenajímateľ**“)

1.2. Kadaan Rasmi

Trvalý pobyt: 301 00 Baka El Garbia, Izrael
Dátum narodenia:
Bankové spojenie:
IBAN:
V zastúpení: mgr. Toni Khuri, advokát
So sídlom: Dlhé diely II/13, 841 04 Bratislava
IČO: 30789311
na základe Plnomocenstva zo dňa 02 .4.2021,
ktorého kópia je prílohou zmluvy

(ďalej len ako „**nájomca**“)

(ďalej nájomca a prenajímateľ spolu ako „**zmluvné strany**“ alebo jednotlivito ako „**zmluvná strana**“)

Článok II. Predmet a účel nájmu

- 2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti pozemku - parcela reg. „C“ KN č. 1939/30, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria v celkovej výmere 381 m², v k. ú. Mást a č. 163/38, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria v celkovej výmere 125 m², v k. ú. Stupava (ďalej len „**pozemky**“ alebo „**predmet nájmu**“).
- 2.2. Uznesením Mestského zastupiteľstva č. 218/2018 zo dňa 25.10.2018 bolo schválené uzatvorenie nájomnej zmluvy na pozemky s nájomcom, ako stavebníkom stavby „BYTOVÝ DOM HARMONY - Stupava, Železničná ulica“ v zmysle Rozhodnutia o umiestnení stavby č. SÚ-409/1/2017/Šm zo dňa 20.09.2017, právoplatného dňa 26.10.2017 za účelom vybudovania stavebných objektov SO - 02 Komunikácie a spevnené plochy, SO - 03 Kanalizácia - splašková kanalizácia, SO - 05 Vodovod a SO - 10 Verejné osvetlenie.

- 2.3. Prenajímateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve pozemok tak, ako je to vyznačené v kópii z katastrálnej mapy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 1.
- 2.4. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený so stavom predmetu nájmu. Nájomca tiež vyhlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie.
- 2.5. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu na účel nájmu uvedený v tejto zmluve za podmienok uvedených v tejto zmluve.
- 2.6. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi nájomné podľa tejto zmluvy a plniť ostatné povinnosti podľa tejto zmluvy.
- 2.7. Predmet nájmu bude nájomca využívať za účelom vybudovania inžinierskych sietí – stavebných objektov SO - 02 Komunikácie a spevnené plochy, SO - 03 Kanalizácia - splašková kanalizácia, SO – 05 Vodovod a SO - 10 Verejné osvetlenie (ďalej len „účel nájmu“).

Článok III.

Vznik, doba a ukončenie nájmu

- 3.1. Zmluva sa dojednáva na dobu určitú, do času výstavby, najviac na dobu určitú troch (3) rokov a začne plynúť dňom účinnosti tejto zmluvy.
- 3.2. Nájomný vzťah môže byť ukončený:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) odstúpením od tejto zmluvy zo strany nájomcu v prípade, ak sa predmet nájmu bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - c) odstúpením od tejto zmluvy prenajímateľom v prípade neuhradenia splatného nájomného v stanovenej lehote splatnosti v zmysle článku IV. tejto zmluvy,
 - d) odstúpením od tejto zmluvy ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa v súlade s článkom V. bod 5.3. tejto zmluvy alebo ak užíva predmet nájmu na iný účel ako je dohodnutý v tejto zmluve,
 - e) odstúpením od tejto zmluvy v súlade s touto zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Dôvod odstúpenia od zmluvy musí byť výslovne uvedený v tejto zmluve alebo špecifikovaný konkrétnym ustanovením Občianskeho zákonníka.
- 3.3. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
- 3.4. Pre prípad výpovede si dojednali zmluvné strany výpovednú lehotu tri (3) mesiace. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok IV.

Úhrada za nájom

- 4.1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, vo výške 150,00 EUR/m², t. j. spolu vo výške 75.900,- EUR (slovom sedemdesiatpäťtisícdeväťsto eur) za celú dobu trvania nájmu podľa tejto zmluvy (ďalej len „**nájomné**“). Nájomca sa zaväzuje do 60 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy uzatvoriť s bankou zmluvu o bankovej vinkulácii, ktorej predmetom bude záväzok nájomcu nenakladať s finančnými prostriedkami vo výške 75.900,- EUR na vinkulovanom účte počas dohodnutej doby, záväzok banky držať predmetnú sumu vo výške

75.900,- EUR na vinkulovanom účte a uvoľniť peňažné prostriedky z vinkulovaného účtu na číslo účtu prenajímateľa uvedená v záhlaví tejto zmluvy, za splnenia podmienky predloženia vydaného právoplatného stavebného povolenia na stavbu „BYTOVÝ DOM HARMONY - Stupava, Železničná ulica“ v zmysle Rozhodnutia o umiestnení stavby č. SÚ-409/1/2017/Šm zo dňa 20.09.2017, právoplatného dňa 26.10.2017, a to bezodkladne po jeho predložení ktoroukoľvek zo zmluvných strán banke. Nájomca sa zároveň zaväzuje, že predloží prenajímateľovi doklad preukazujúci vznik bankovej vinkulácie spolu s dokladom preukazujúcim úhradu sumy na vinkulovaný účet, ak k nej nedošlo pri uzavretí zmluvy o bankovej vinkulácii, a to najneskôr do 60 dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy. V prípade ak nebude stavebníkovi vydané právoplatné stavebné povolenie na stavbu „BYTOVÝ DOM HARMONY - Stupava, Železničná ulica“ v zmysle Rozhodnutia o umiestnení stavby č. SÚ-409/1/2017/Šm zo dňa 20.09.2017, právoplatného dňa 26.10.2017, t. j. nebude splnená podmienka bankovej vinkulácie, banka vinkulovanú sumu uvoľní v prospech nájomcu.

- 4.2. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania platby na účet prenajímateľa.
- 4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nevinkuluje nájomné riadne a včas v zmysle bodu 4.1., je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.

Článok V.

Práva a povinnosti nájomcu, sankcie

- 5.1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda a chrániť predmet nájmu.
- 5.2. Nájomca sa zaväzuje riadne starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a údržbu ako aj znášať zo svojho náklady spojené s neprimeraným užívaním predmetu nájmu.
- 5.3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Za porušenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17 EUR za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa v takomto prípade zaväzuje zmluvnú pokutu zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry v lehote splatnosti stanovenej faktúrou, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
- 5.4. Nájomca na predmete nájmu preberá všetky povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, vyplývajúce zo všeobecne záväzných nariadení, týkajúcich sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku, udržiavania mestskej zelene a zimnej údržby a pod. a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod.
- 5.5. Nájomca sa zaväzuje vykonať na predmete nájmu ďalšie stavebné úpravy výlučne na svoje náklady a len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
- 5.6. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

- 5.7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť zneškodnenie komunálneho odpadu oprávnenou osobou podľa VZN 5/2018 Mesta Stupava, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2016 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Stupava v znení neskorších predpisov (ďalej len „VZN č. 5/2018“). Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu sankcie v zmysle VZN č. 5/2018.
- 5.8. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, a všetky skutočnosti ktoré by mohli ovplyvniť nájom. Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu v sume 70 EUR. Nájomca sa v takomto prípade zaväzuje zmluvnú pokutu zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry, v lehote splatnosti stanovenej faktúrou, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
- 5.9. V súlade s ust. § 545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinností nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty, okrem prípadu uvedeného v odseku 5.8 tohto článku zmluvy, kedy sa zmluvná pokuta do náhrady škody nezapočítava.
- 5.10. Zmluvné strany sa dohodli, že adresou pre doručovanie písomností Zmluvným stranám je adresa uvedená v záhlaví tejto Zmluvy alebo iná adresa, ktorú Zmluvná strana po uzavretí tejto Zmluvy písomne oznámi druhej Zmluvnej strane ako novú adresu pre doručovanie písomností týkajúcich sa tejto Zmluvy.
- 5.11. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa doporučene poštou doručujú písomnosti týkajúce sa tejto Zmluvy na adresu Zmluvných strán uvedenú v záhlaví Zmluvy, tak za deň doručenia písomnosti sa považuje deň doručenia zásielky. Za deň doručenia zásielky sa pokladá aj deň kedy Zmluvná strana odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v prípade ak si nevyzdvihne zásielku doručovanú poštou na pošte v odbernej lehote, t.j. deň vrátenia takejto zásielky alebo v prípade vrátenia zásielky doručovanej poštou, na ktorej je preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka (fikcia doručenia).

Článok VI. Záverečné ustanovenia

- 6.1. Meniť alebo zrušiť túto Zmluvu možno len dohodou Zmluvných strán formou očíslovaných písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
- 6.2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 6.3. Pokiaľ sú v tejto zmluve, jej dodatkoch alebo prílohách alebo osobitných dohodách k tejto zmluve, ich dodatkoch alebo prílohách, odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli

zmenené opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné.

- 6.4. Táto Zmluva sa riadi právom Slovenskej republiky. Na vzťahy osobitne neupravené touto Zmluvou sa vzťahujú príslušné právne predpisy. V prípade súdneho sporu sa Zmluvné strany dohodli, že je daná právomoc slovenského súdu.
- 6.5. Táto Zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch, pričom dva (2) jej rovnopisy obdrží prenajímateľ a jeden (1) rovnopis obdrží nájomca.
- 6.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony v súlade s ustanoveniami § 8 a § 19a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že Zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej a vážnej vôle, že si Zmluvu prečítali a jej ustanovenia sú pre nich určité a zrozumiteľné, ako aj že Zmluva nebola uzavretá v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, v dôsledku čoho ju na znak súhlasu vlastnoručne podpísali.
- 6.7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a právne účinky nadobúda nasledujúci deň po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, a to v súlade s ustanoveniami § 47a Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a Zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe v znení neskorších predpisov.
- 6.8. Zánikom tejto zmluvy nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich úpravu a/alebo povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy.
- 6.9. Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy sú prílohy:
- 6.9.1. Kópia katastrálnej mapy so zakreslením predmetu nájmu
- 6.9.2. Kópia uznesenia Mestského zastupiteľstva č. č. 218/2018 zo dňa 25.10.2018
- 6.9.3. Kópia plnomocenstva zo dňa 02.04.2021

V Stupave, dňa 05-05-2021

Prenajímateľ:

Mesto Stupava
Mgr. Peter Novisedlák, MBA
primátor

V Stupave, dňa 27-04-2021

Nájomca:

Kadaan Kasmi
v.z. Mgr. Toni Khuri, advokát
na základe plnej moci

Parcela registra C, 1939/30

Bratislavský > Malacký > Stupava > k.ú. Mást



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V STUPAVE

UZNESENIE č. 218/2018

z 35. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Stupave, konaného dňa 25. októbra 2018 v budove MKIC v Stupave
k bodu Prenájom pozemkov – Bytový dom HARMONY

Mestské zastupiteľstvo v Stupave

s c h v a ľ u j e

uzatvorenie nájomnej zmluvy na :

- pozemok parcelu reg. „C“ KN č. 1939/30, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria v celkovej výmere 381 m², v k. ú. Mást I;
- pozemok parcelu reg. „C“ KN č. 163/38, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria v celkovej výmere 125 m², v k. ú. Stupava,

v súlade s ustanovením § 9a ods.9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa so stavebníkom stavby „BYTOVÝ DOM HARMONY- Stupava, Železničná ulica“ v zmysle Rozhodnutia o umiestnení stavby č. SÚ-409/1/2017/Šm zo dňa 20.09.2017, právoplatného dňa 26.10.2017, **do času výstavby, najviac na dobu určitú 3 rokov, za cenu 150,- €/ m² za celú dobu nájmu, t.j. 75.900,- €. Nájomca zaplatí celkové nájomné do 30 dní od nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia.** Stavebník bude mať právny záväzok pod sankciou zmluvnej pokuty, že po výstavbe komunikácie a inžinierskych sietí vybudovaných na týchto pozemkoch, odovzdá komunikáciu, inžinierske siete do vlastníctva mesta za kúpnu cenu 1,- Euro. Dôvod hodný osobitného zreteľa: stavebné objekty vybudované na pozemkoch mesta budú po ich vybudovaní a skolaudovaní prevedené do majetku mesta za cenu 1,- Euro. Podmienkou uzatvorenia nájomnej zmluvy je uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorej predmetom bude nadobudnutie stavebných objektov v zmysle Rozhodnutia o umiestnení stavby č.

SÚ-409/1/2017/Šm zo dňa 20.09.2017, právoplatného dňa 26.10.2017 do vlastníctva Mesta Stupava za kúpnu cenu 1,- Euro.

(hlasovanie: z celkového počtu poslancov 16: za – 15 poslancov, neprítomní – 1, Doc. Moricová)

Ing. **Lubomír Bugala**
overovateľ

Ing. **Marek Lacka**
overovateľ

Ing. Mgr. art. **Roman Maroš**
primátor

JUDr. **Tomáš Muroň**
prednosta úradu

GENERÁLNE PLNOMOCENSTVO

Podpísaný, Rasmi Kadaan, narodený

ďalej len „splnomocniteľ“

splnomocňujem týmto
advokáta

Mgr. Toni Khuri

Dlhé diely II/13, 841 04 Bratislava

IČO : 30789311, č. registrácie v SAK: 3325

ďalej len „splnomocnenec“

aby ma vo všetkých právnych a iných veciach zastupoval, aby vykonával všetky právne úkony, podpísal nájomne zmluvy, budúce zmluvy, kúpne zmluvy, iné zmluvy podľa potreby, prijímal doručované písomnosti, podával návrhy, žiadosti a vyjadrenia, uzatváral zmier, uznával platné nároky, vzdával sa nárokov, prijímal ich plnenia, prijatie plnenia potvrdzoval, zastupoval v konaniach pred súdmi, inými štátnymi orgánmi, orgánmi samosprávy a orgánmi verejnej správy, prijímal rozhodnutia, podával odvolania a iné opravné prostriedky alebo sa ich vzdal, robil úkony a zastupoval v exekučnom konaní, robil ďalšie úkony i vtedy, keď je podľa platných právnych predpisov potrebné osobitné splnomocnenie.

Toto plnomocnenstvo oprávňuje splnomocneného konať vo vzťahu ku všetkým fyzickým a právnickým osobám, súdnym orgánom, daňovým úradom, Okresným úradom, samosprávnym orgánom, ďalej vo vzťahu ku všetkým orgánom verejnej správy (t.j. orgánom štátnej správy, územnej a záujmovej samosprávy a stavebnými úradmi), vo vzťahu k iným slovenským orgánom bez obmedzenia a na zastupovanie v konaniach vedených pred vyššie uvedenými orgánmi, ako aj na vykonanie všetkých právnych úkonov s tým súvisiacich.

Toto plnomocnenstvo dávam v rozsahu práv a povinností podľa Trestného zákona, trestného poriadku, občianskeho zákonníka, obchodného zákonníka, zákona o rodine, exekučného poriadku, podľa civilného sporového poriadku, správneho poriadku, ako aj ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných v Slovenskej republike. Zároveň vopred súhlasím a schvaľujem akékoľvek právne či iné kroky, ktoré v mene splnomocniteľa v zmysle a rozsahu tohto splnomocnenia vykoná.

Plná moc je platná od jej udelenia, na dobu neurčitú.

Splnomocnenec plnú moc prijíma.

dňa 02.04.2021

Splnomocniteľ:

.....
Rasmi Kadaan

Splnomocnenec:

Dlhé
.....
Mgr. Toni Khuri
advokát

.....
Mgr. Toni Khuri
advokát

