

MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

Materiál na rokovanie pre
Mestské zastupiteľstvo v Žiline

Číslo materiálu: ____/2019

K bodu programu

NÁVRH NA SCHVÁLENIE ZMLÚV O BUDÚCICH ZMLUVÁCH A KÚPNYCH ZMLÚV SO SPOLOČNOSŤAMI ISTROFINAL BD RUDINY II, s.r.o., STR, a.s., ISTROFINAL ZA, s.r.o.

Materiál obsahuje:

Materiál prerokovaný:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál
4. Príloha:
 - A. návrh nájomnej zmluvy

Predkladá:

Mgr. Peter Fiabáne
primátor mesta

Zodpovedný za vypracovanie:

JUDr. Erik Štefák
vedúci odboru právneho a majetkového

Žilina, 02. december 2019

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. __/2019

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. schvaľuje

1/

1.1

uzatvorenie Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy (ďalej len „zmluva“) s týmito podstatnými náležitosťami:

- a) **zmluvné strany:** Mesto Žilina so sídlom MsÚ: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO: 00321796, (budúci kupujúci) a ISTROFINAL BD Rudiny II, s.r.o., so sídlom Mydlárska 8718/7A, 010 01 Žilina, IČO: 50 857 746 (budúci predávajúci),
- b) **predmet budúcej kúpy:**
 1. pozemky, evidované Okresným úradom Žilina, kat. odbor na príslušných listoch vlastníctva pre kat. úz. Žilina, a to:
 - pozemok C KN parc. č. 4239/64, ostatné plochy o výmere 319 m²,
 - pozemok C KN parc. č. 4239/155, ostatné plochy o výmere 360 m²
 - pozemok C KN parc. č. 4239/156, ostatné plochy o výmere 126 m²,
 - pozemok C KN parc. č. 4239/45, ostatné plochy o výmere 477 m²,
 - pozemok C KN parc. č. 4239/90, ostatné plochy o výmere 15 m²,
 - pozemok C KN parc. č. 4239/72, ostatné plochy o výmere 209 m²,
 - pozemok C KN parc. č. 4239/157, ostatné plochy o výmere 11 m²,
 - pozemok C KN parc. č. 4239/89, ostatné plochy o výmere 166 m²,
 - pozemok C KN parc. č. 4239/82, ostatné plochy o výmere 720 m²,
 - pozemok C KN parc. č. 4239/145, ostatné plochy o výmere 76 m²,
 - pozemok C KN parc. č. 4239/85, ostatné plochy o výmere 434 m²,
 - pozemok C KN parc. č. 4239/121, ostatné plochy o výmere 47 m²,
 - pozemok C KN parc. č. 4239/70, ostatné plochy o výmere 293 m²,
 - pozemok C KN parc. č. 4239/71, ostatné plochy o výmere 551 m²,
 - pozemok C KN parc. č. 4239/73, ostatné plochy o výmere 186 m²,
 - pozemok C KN parc. č. 4239/75, ostatné plochy o výmere 73 m²,
 - pozemok C KN parc. č. 4239/76, ostatné plochy o výmere 2349 m²,
 - pozemok C KN parc. č. 4239/78, ostatné plochy o výmere 350m²,
 - pozemok C KN parc. č. 4239/158, ostatné plochy o výmere 36 m²,
 - pozemok C KN parc. č. 4239/79, ostatné plochy o výmere 38 m²,
 - pozemok C KN parc. č. 4239/159, ostatné plochy o výmere 3 m²,
 - pozemok C KN parc. č. 4239/80, ostatné plochy o výmere 508 m²,
 - pozemok C KN parc. č. 4239/160, ostatné plochy o výmere 34 m²,
 - pozemok C KN parc. č. 4239/81, ostatné plochy o výmere 39 m²,
 - pozemok C KN parc. č. 4239/161, ostatné plochy o výmere 3 m²,
 - pozemok C KN parc. č. 4239/86, ostatné plochy o výmere 474 m²,
 - pozemok C KN parc. č. 4239/68, ostatné plochy o výmere 1067 m²,
 - pozemok C KN parc. č. 4239/162, ostatné plochy o výmere 60 m²,

a

2. stavebné objekty, ktoré budúci predávajúci vybuduje v rámci Bytového komplexu Rudiny II, na základe Stavebného povolenia, vydaného Mestom Žilina, dňa 6.10.2017, právoplatného dňa 24.11.2017, č.s. 12239/2017-44354/2017-OS DB, Stavebného povolenia vydaného Mestom Žilina dňa 26.9.2017, č. 12204/2017-35503/2017/OD/Mo, Rozhodnutia Okresného úradu Žilina, Odbor starostlivosti o životné prostredie zo dňa 02.10.2017, č. OU-ZA-OSZP3-2017/030776-006/Buc, Územného rozhodnutia Mesta Žilina, Stavebný úrad, č.s.: 1141/2019-2371/2019-OSP-ŠI, vydaného dňa 25.03.2019, právoplatného a vykonateľného dňa 3.5.2019, a to:

- SO 112 – fontána,
- SO 310.2 – vodovodná prípojka areálová – fontána,
- SO 113.2 – drobná architektúra,
- SO 207.2 – sadové úpravy 2,
- SO 606.2 – vonkajšie osvetlenie,
- SO 201.2 - areálové komunikácie, parkoviská a spevnené plochy,
- SO 203 – námestie,
- SO 408.1 – dažďová kanalizácia č. 3
- SO 410a.2 – dažďová kanalizácia č. 4,
- SO 410b.2 – dažďová kanalizácia zaolej. + ORL č. 3,
- SO 01 – Stavebná úprava – Ulica Obvodová,
- SO 02 – Elektrická prípojka NN,
- PS 01 - Cestná dopravná signalizácia – CDS,

- c) **kúpna cena predmetu budúcej kúpy: 1,- €** (slovom jedno euro) za celý predmet budúcej kúpy,
- d) **lehota pre uzavretie kúpnej zmluvy:** budúci predávajúci a budúci kupujúci sa dohodli, že do 5 mesiacov odo dňa právoplatnosti posledného kolaudačného rozhodnutia, na základe ktorého bude právoplatne skolaudovaný celý bytový komplex (vrátane všetkých štyroch bytových domov A, B, C a D), najneskôr však do 30.11.2024, je budúci kupujúci povinný uzatvoriť s budúci predávajúcim kúpnu zmluvu, na základe ktorej budúci predávajúci prevedie na budúceho kupujúceho predmet budúcej kúpy,
- e) **osobitné dojednania:**
- Budúci kupujúci je oprávnený a budúci predávajúci výslovne súhlasí s tým, aby budúci kupujúci na predmete budúcej kúpy vybudoval cyklotrasu. Budúci predávajúci zároveň podpisom na tejto zmluve vyslovuje súhlas s projektom, spočívajúci v akceptácii práva budúceho kupujúceho uskutočniť po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy projekt cyklistického chodníka H2, ktorý bude realizovať budúci kupujúci,
 - Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že budúci predávajúci je oprávnený v období od podpisu zmluvy do uzavretia riadnej kúpnej zmluvy zaťažiť pozemky, ktoré sú predmetom budúcej kúpy aj novými vecnými bremenami, t.j. okrem tých, ktoré sú na liste vlastníctva zapísané v čase podpisu tejto zmluvy, avšak musí sa jednať výlučne o nasledovné vecné bremená:
 - vecné bremená zriadené v prospech distribučných spoločností dodávajúcich plnenia nevyhnutné na užívanie bytového komplexu (voda, plyn, el.energia, kanalizácia atď),

- vecné bremená spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez pozemky, ktoré tvoria predmet budúcej kúpy v prospech vlastníkov okolitých pozemkov a nehnuteľností, alebo
- vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku parc. č. 4239/75 C KN – ostatné plochy o výmere 73 m² a parc. č. 4239/76 C KN – ostatné plochy o výmere 2349 m², strpieť užívanie pozemku vlastníkom/vlastníkmi vybraných nebytových priestorov v bytovom komplexe v rozsahu, ktorý vyplýva zo situačného plánu, ktorý bude prílohou zmluvy.

1.2

uzatvorenie Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy (ďalej len „zmluva“) s týmito podstatnými náležitosťami:

- a) zmluvné strany:** Mesto Žilina so sídlom MsÚ: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO: 00321796, (budúci kupujúci) a STR, a.s., so sídlom Mydlárska 8718/7A, 010 01 Žilina, IČO: 46 204 636 (budúci predávajúci),
- b) predmet budúcej kúpy:** stavebný objekt SO 606.1 – vonkajšie osvetlenie, ktorého umiestnenie vyplýva zo Stavebného povolenia vydaného Mestom Žilina dňa 21.09.2017, č. 12237/2017-42406/2017-OS-DB (pre hl. objekt), právoplatného dňa 06.04.2018
- c) kúpna cena predmetu budúcej kúpy:** 1,- € (slovom jedno euro) za celý predmet budúcej kúpy,
- d) lehota pre uzavretie kúpnej zmluvy:** budúci predávajúci a budúci kupujúci sa dohodli, že do 5 mesiacov odo dňa splnenia poslednej z nasledovných podmienok, najneskôr však do 30.11.2024, a to:
 - právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, na základe ktorého bude právoplatne skolaudovaný budúci predmet kúpy,
 - právoplatnosti posledného kolaudačného rozhodnutia, na základe ktorého bude právoplatne skolaudovaný celý bytový komplex (vrátane všetkých štyroch bytových domov A, B, C a D), ktorého investorom je spoločnosť ISTROFINAL BD Rudiny II, s.r.o., IČO: 50 857 746,
 je budúci kupujúci povinný uzatvoriť s budúcim predávajúcim kúpnu zmluvu,

1.3

uzatvorenie Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy (ďalej len „zmluva“) s týmito podstatnými náležitosťami:

- a) zmluvné strany:** Mesto Žilina so sídlom MsÚ: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO: 00321796, (budúci kupujúci) a ISTROFINAL ZA, s.r.o., so sídlom Mydlárska 8718/7A, 010 01 Žilina, IČO: 45 874 549 (budúci predávajúci),
- b) predmet budúcej kúpy:** stavebný objekt SO 12 – vonkajšie areálové NN rozvody - /časť osvetlenia pre prístupovú komunikáciu/ ktorého umiestnenie a bližšia špecifikácia vyplýva z Kolaudačného rozhodnutia Mesta Žilina, č.s.: 1501/2012-11448/2014-OS – DRA, vydaného dňa 10.03.2014, právoplatného a vykonateľného dňa 4.4.2014
- c) kúpna cena predmetu budúcej kúpy:** 1,- € (slovom jedno euro) za celý predmet budúcej kúpy,
- d) lehota pre uzavretie kúpnej zmluvy:** budúci predávajúci a budúci kupujúci sa dohodli, že do 5 mesiacov odo dňa právoplatnosti posledného kolaudačného rozhodnutia, na základe ktorého bude právoplatne skolaudovaný celý bytový komplex (vrátane všetkých štyroch bytových domov A, B, C a D), ktorého investorom je spoločnosť ISTROFINAL BD Rudiny II, s.r.o., IČO: 50 857 746,

najneskôr však do 30.11.2024, je budúci kupujúci povinný uzatvoriť s budúcim predávajúcim kúpnu zmluvu

2/

2.1.

nadobudnutie vlastníctva k majetku a uzatvorenie kúpnej zmluvy s týmito podstatnými náležitosťami:

a) zmluvné strany: Mesto Žilina so sídlom MsÚ: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO: 00321796, (kupujúci) a ISTROFINAL BD Rudiny II, s.r.o., so sídlom Mydlárska 8718/7A, 010 01 Žilina, IČO: 50 857 746 (predávajúci),

b) predmet kúpy:

1. pozemky, evidované Okresným úradom Žilina, kat. odbor na príslušných listoch vlastníctva pre kat. úz. Žilina, a to:

- pozemok C KN parc. č. 4239/64, ostatné plochy o výmere 319 m²,
- pozemok C KN parc. č. 4239/155, ostatné plochy o výmere 360 m²
- pozemok C KN parc. č. 4239/156, ostatné plochy o výmere 126 m²,
- pozemok C KN parc. č. 4239/45, ostatné plochy o výmere 477 m²,
- pozemok C KN parc. č. 4239/90, ostatné plochy o výmere 15 m²,
- pozemok C KN parc. č. 4239/72, ostatné plochy o výmere 209 m²,
- pozemok C KN parc. č. 4239/157, ostatné plochy o výmere 11 m²,
- pozemok C KN parc. č. 4239/89, ostatné plochy o výmere 166 m²,
- pozemok C KN parc. č. 4239/82, ostatné plochy o výmere 720 m²,
- pozemok C KN parc. č. 4239/145, ostatné plochy o výmere 76 m²,
- pozemok C KN parc. č. 4239/85, ostatné plochy o výmere 434 m²,
- pozemok C KN parc. č. 4239/121, ostatné plochy o výmere 47 m²,
- pozemok C KN parc. č. 4239/70, ostatné plochy o výmere 293 m²,
- pozemok C KN parc. č. 4239/71, ostatné plochy o výmere 551 m²,
- pozemok C KN parc. č. 4239/73, ostatné plochy o výmere 186 m²,
- pozemok C KN parc. č. 4239/75, ostatné plochy o výmere 73 m²,
- pozemok C KN parc. č. 4239/76, ostatné plochy o výmere 2349 m²,
- pozemok C KN parc. č. 4239/78, ostatné plochy o výmere 350m²,
- pozemok C KN parc. č. 4239/158, ostatné plochy o výmere 36 m²,
- pozemok C KN parc. č. 4239/79, ostatné plochy o výmere 38 m²,
- pozemok C KN parc. č. 4239/159, ostatné plochy o výmere 3 m²,
- pozemok C KN parc. č. 4239/80, ostatné plochy o výmere 508 m²,
- pozemok C KN parc. č. 4239/160, ostatné plochy o výmere 34 m²,
- pozemok C KN parc. č. 4239/81, ostatné plochy o výmere 39 m²,
- pozemok C KN parc. č. 4239/161, ostatné plochy o výmere 3 m²,
- pozemok C KN parc. č. 4239/86, ostatné plochy o výmere 474 m²,
- pozemok C KN parc. č. 4239/68, ostatné plochy o výmere 1067 m²,
- pozemok C KN parc. č. 4239/162, ostatné plochy o výmere 60 m²,

a

2. stavebné objekty, ktoré predávajúci vybuduje v rámci Bytového komplexu Rudiny II, na základe Stavebného povolenia, vydaného Mestom Žilina, dňa 6.10.2017, právoplatného dňa 24.11.2017, č.s. 12239/2017-44354/2017-OS DB, Stavebného povolenia vydaného Mestom Žilina dňa 26.9.2017, č. 12204/2017-35503/2017/OD/Mo, Rozhodnutia Okresného úradu Žilina, Odbor starostlivosti o životné prostredie zo dňa 02.10.2017, č. OU-ZA-OSZP3-2017/030776-006/Buc, Územného rozhodnutia Mesta Žilina, Stavebný úrad, č.s.: 1141/2019-

2371/2019-OSP-ŠI, vydaného dňa 25.03.2019, právoplatného a vykonateľného dňa 3.5.2019, a to:

- SO 112 – fontána,
- SO 310.2 – vodovodná prípojka areálová – fontána,
- SO 113.2 – drobná architektúra,
- SO 207.2 – sadové úpravy 2,
- SO 606.2 – vonkajšie osvetlenie,
- SO 201.2 - areálové komunikácie, parkoviská a spevnené plochy,
- SO 203 – námestie,
- SO 408.1 – dažďová kanalizácia č. 3
- SO 410a.2 – dažďová kanalizácia č. 4,
- SO 410b.2 – dažďová kanalizácia zaolej. + ORL č. 3,
- SO 01 – Stavebná úprava – Ulica Obvodová,
- SO 02 – Elektrická prípojka NN,
- PS 01 - Cestná dopravná signalizácia – CDS,

- c) **záväzok predávajúceho odovzdať kupujúcemu predmet kúpy a previesť na kupujúceho vlastnícke právo k nemu**
- d) **kúpna cena predmetu kúpy: 1,- € (slovom jedno euro) za celý predmet kúpy**

2.2.

nadobudnutie vlastníctva k majetku a uzatvorenie kúpnej zmluvy s týmito podstatnými náležitosťami:

- a) **zmluvné strany:** Mesto Žilina so sídlom MsÚ: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO: 00321796, (kupujúci) a STR, a.s., so sídlom Mydlárska 8718/7A, 010 01 Žilina, IČO: 46 204 636 (predávajúci),
- b) **predmet kúpy:** stavebný objekt SO 606.1 – vonkajšie osvetlenie, ktorého umiestnenie vyplýva zo Stavebného povolenia vydaného Mestom Žilina dňa 21.09.2017, č. 12237/2017-42406/2017-OS-DB (pre hl. objekt), právoplatného dňa 06.04.2018
- c) **záväzok predávajúceho odovzdať kupujúcemu predmet kúpy a previesť na kupujúceho vlastnícke právo k nemu**
- d) **kúpna cena predmetu kúpy: 1,- € (slovom jedno euro) za celý predmet kúpy**

2.3.

nadobudnutie vlastníctva k majetku a uzatvorenie kúpnej zmluvy s týmito podstatnými náležitosťami:

- a) **zmluvné strany:** Mesto Žilina so sídlom MsÚ: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO: 00321796, (kupujúci) a ISTROFINAL ZA, s.r.o., so sídlom Mydlárska 8718/7A, 010 01 Žilina, IČO: 45 874 549 (predávajúci),
- b) **predmet kúpy:** stavebný objekt SO 12 – vonkajšie areálové NN rozvody - /časť osvetlenia pre prístupovú komunikáciu/ ktorého umiestnenie vyplýva z Kolaudačného rozhodnutia Mesta Žilina, Stavebný úrad, č.s.: 1501/2012-11448/2014-OS – DRA, vydaného dňa 10.03.2014, právoplatného a vykonateľného dňa 4.4.2014
- c) **záväzok predávajúceho odovzdať kupujúcemu predmet kúpy a previesť na kupujúceho vlastnícke právo k nemu**
- d) **kúpna cena predmetu kúpy: 1,- € (slovom jedno euro) za celý predmet budúcej kúpy,**

pričom časť 2/ uznesenia má platnosť 5 rokov odo dňa jeho prijatia

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Tento materiál sa predkladá mestskému zastupiteľstvu v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení. V prípade schválenia uznesenia mesto uzatvorí so spoločnosťami zmluvy o uzavretí budúcich kúpnych zmlúv, pričom po výstavbe stavebných objektov, ktoré budú predmetom budúcej kúpy, budú na základe časti 2/ uznesenia uzavreté riadne kúpne zmluvy a prevedený majetok do vlastníctva mesta Žilina.

Materiál je v súlade so Štatútom mesta Žilina a právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Materiál nemá dopad na rozpočet mesta Žilina.

Materiál nebol prerokovaný v komisiách mestského zastupiteľstva

MATERIÁL

Spoločnosti ISTROFINAL BD Rudiny II, s. r. o., STR, a.s. a ISTROFINAL ZA, s.r.o. doručili mestu návrh na odpredaj nehnuteľností a stavebných objektov, ktoré budú vybudované v rámci bytového komplexu, ktorého investorom je spoločnosť ISTROFINAL BD Rudiny II, s.r.o., za symbolické 1€.

Mesto Žilina má záujem vybudovať cyklotrasu, spájajúcu sídl. Solinky a centrum mesta, preto bude pripravovať projekt pre cyklistický chodník H2 (Solinky – centrum), s cieľom získať externé finančné prostriedky na vybudovanie cyklochodníka (EÚ, dotácie). Cyklistický chodník má viesť cez pozemok vo vlastníctve ISTROFINAL BD Rudiny II, s.r.o.. Aby mohlo mesto dokončiť inžiniering a následne sa zapojiť do výzvy o čerpanie prostriedkov EÚ, požiadalo spoločnosť o uzavretie nájomnej zmluvy na dlhodobý prenájom tohoto pozemku. Vlastník pozemku predbežne súhlasil s tým, že žiada do nájomnej zmluvy zakotviť právo odstúpiť od zmluvy, ak mesto Žilina do 30.03.2020 neuzatvorí so spoločnosťami ISTROFINAL BD Rudiny II, s. r. o., STR, a.s. a ISTROFINAL ZA, s.r.o. zmluvy o uzavretí budúcich kúpnych zmlúv, ktorých uzavretie spolu s podstatnými náležitosťami predkladáme mestskému zastupiteľstvu na schválenie.

Možnosť budovať cyklotrasu cez pozemok ISTROFINAL BD Rudiny II, s.r.o. je teda podmienená budúcim nadobudnutím ponúkaného majetku (pozemky a stavebné objekty v rámci bytového komplexu) do vlastníctva mesta.

Jednotlivé odbory MsÚ posúdili v rozsahu svojej vecnej príslušnosti nadobudnutie ponúkaného majetku z pohľadu budúcich výdavkov na udržiavanie predmetných nehnuteľností a stavebných objektov. Odbor dopravy vyčíslil približné náklady na údržbu a opravy nadobúdaného majetku cca 13.000€/ročne a odbor životného prostredia náklady na správu a údržbu nadobúdanej zelene cca 5.600€/ročne.

Nakoľko budúce nadobudnutie majetku za symbolickú kúpnu cenu bude prínosom pre mesto Žilina a mesto navyše dočasne získa titul na užívanie cudzieho pozemku za účelom budovania cyklotrasy, ktorý neskôr zanikne z titulu nadobudnutia tohoto pozemku do vlastníctva mesta, predkladáme na rokovanie mestského zastupiteľstva tento materiál.

V materiáli je potrebné schváliť uzavretie zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách spoločne s uzatváraním riadnych kúpnych zmlúv, aby sa predišlo situácii, že mestské zastupiteľstvo teraz schváli zmluvy o budúcich zmluvách a v budúcnosti neschváli na to nadväzujúce uzavretie kúpnych zmlúv, čím by nastala právne sporná, ale možná situácia. Nakoľko však objekty, ktorú budú predmetom prevodu dnes ešte nie sú vybudované, navrhujeme predĺžiť paltnosť časti 2/ uznesenia na 5 rokov, čo je doba, kedy je možné takmer s istotou predpokladať, že objekty budú vybudované aj skolaudované.

Návrh nájomnej zmluvy, ktorej uzavretie nepodlieha schváleniu v mestskom zastupiteľstve, ale súvisí s predkaldaným materiálom, prikladáme v prílohe materiálu.

PRÍLOHA:

A. návrh nájomnej zmluvy

Nájomná zmluva

č.

Zmluvné strany:

Prenajímateľ :

Obchodné meno: **ISTROFINAL BD Rudiny II, s.r.o.**
so sídlom: Mydlárska 8718/7A, 010 01 Žilina
Identifikačné číslo: 50 857 746
DIC:
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
štatutárny orgán: Ing. Slavomír Bodis – konateľ
zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 67816/L
(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca :

Mesto Žilina
so sídlom MsÚ: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina
identifikačné číslo: 00 321796
bankové spojenie: IBAN : SK375600000000330353001
štatutárny orgán: Mgr. Peter Fiabáne, primátor
(ďalej len „**nájomca**“)

uzavreli podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka nájomnú zmluvu, a to takto:

Článok 1 Predmet zmluvy

(1) Prenajímateľ je vlastníkom nasledovnej nehnuteľnosti v k.ú. Žilina, a to:

- pozemku parc. č. 4239/155 C KN – ostatné plochy o výmere 360 m², ktorý je evidovaný v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Žilina, kat. odbor na liste vlastníctva č. 10 572 pre kat. úz. Žilina(ďalej aj „**pozemok**“).

(2) Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu pozemok, špecifikovaný v bode. 1.1. tohto článku, **a to pozemok parc. č. 4239/155 C KN – ostatné plochy o výmere 360 m², nachádzajúci sa v kat. úz. Žilina**, pričom uvedený pozemok bude nájomca užívať za účelom výstavby a prevádzkovania Cyklotrasy H2 (ďalej všetko len ako „**predmet nájmu**“). Podrobná situácia so zakreslením Cyklotrasy H2 v časti, ktorá prechádza cez predmet nájmu, tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Článok 2 Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu **určitú**, do nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetu nájmu nájomcom alebo do 31.12.2029, podľa toho, ktorá zo skutočností nastane skôr.

Článok 3 Nájomné

(1) Cena nájmu za užívanie nehnuteľnosti bola stanovená dohodou vo výške **1,- € za celý predmet nájmu za celú dobu nájmu.**

(2) Nájomné nájomca uhradí prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

(3) Zmluvné strany sa vyslovene dohodli, že v prípade, ak nájomca ako kupujúci neuzatvorí s prenajímateľom ako predávajúcim Kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude prevod vlastníckého práva k pozemku špecifikovanému v čl. 1 tejto zmluvy ako aj k ostatným nehnuteľnostiam, špecifikovaným v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve, ktorá tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy, najneskôr do 30.11.2024, výška nájomného k predmetu nájmu sa mení počnúc dňom 1.12.2024 a nájomné sa určí vo výške určenej znaleckým posudkom vypracovaným znalcom z príslušného odboru. V takom prípade je nájomca povinný platiť takto vypočítané nájomné vždy po skončení každého kalendárneho polroka za ktorý sa nájomné uhradza, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

Článok 4 Práva a povinnosti

(1) Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel riadnym spôsobom.

(2) Nájomca je oprávnený a prenajímateľ výslovne súhlasí s tým, aby nájomca na predmete nájmu vybudoval cyklotrasu. Prenajímateľ zároveň podpisom na tejto zmluve vyslovuje súhlas s projektom, spočívajúci v akceptácii práva nájomcu uskutočniť projekt, ktorý bude realizovať nájomca, s názvom „Cyklistický chodník H2 (Solinky – centrum) - II. úsek, v rámci výzvy Integrovaného regionálneho operačného programu č. IROP-PO1-SC122-2016-15 - Zvýšenie atraktivity a prepravnej kapacity nemotorovej dopravy (predovšetkým cyklistickej dopravy) na celkovom počte prepravených osôb.

(3) Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k prenajatej nehnuteľnosti za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajaté nehnuteľnosti riadnym spôsobom.

(4) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu inej osobe.

Článok 5 Ukončenie nájmu

(1) Nájom založený touto zmluvou sa môže skončiť aj skôr ako uplynie dohodnutá doba nájmu a to:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu alebo prenajímateľa z dôvodov podľa tejto zmluvy alebo z dôvodov podľa § 679 Občianskeho zákonníka
- c) výpoveďou zo strany prenajímateľa, a to len z dôvodu, že nájomca na predmete nájmu nevybudoval cyklotrasu, pričom prenajímateľ je oprávnený zmluvu vypovedať najskôr po uplynutí 10 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Výpovedná doba je jednomesačná a začína plynúť po doručení výpovede nájomcovi.

(2) Vzhľadom na to, že prenajímateľ má záujem uzatvoriť s nájomcom túto nájomnú zmluvu s podmienkami dojednanými v tejto zmluve, len v prípade, ak nájomca v budúcnosti nadobudne vlastnícke právo k predmetu nájmu ako aj ku ostatným pozemkom, susediacim s predmetom nájmu, nachádzajúcim sa v kat. úz. Žilina, od prenajímateľa a vlastníkov susedných pozemkov (spoločnosť STR, a.s. a spoločnosť ISTROFINAL ZA, s.r.o.), ale v čase uzatvárania tejto zmluvy prenajímateľ nemá skompletizované všetky informácie tak, aby bolo možné predložiť ich na rokovanie mestského zastupiteľstva, ktoré má rozhodnúť o nadobudnutí majetku Mestom Žilina, zmluvné strany sa vyslovene dohodli, že prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak nájomca ako budúci kupujúci najneskôr do 31.3.2020

- neuzatvorí s prenajímateľom ako budúcim predávajúcim Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve v znení, ktoré tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy,

- neuzatvorí so spoločnosťou STR, a.s., so sídlom Mydlárska 8718/7A, 010 01 Žilina, IČO: 46 204 636 ako budúcim predávajúcim Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve v znení, ktoré tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy,

- neuzatvorí so spoločnosťou ISTROFINAL ZA, s.r.o., so sídlom Mydlárska 8718/7A, 010 01 Žilina, IČO: 45 874 549 ako budúcim predávajúcim Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve v znení, ktoré tvorí prílohu č. 4 tejto zmluvy.

Článok 6 **Záverečné ustanovenia**

(1) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

(2) Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo, v ktorý márne uplynie najmenej desaťdňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené pri identifikačných údajoch zmluvných strán v úvode tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu trvalého pobytu, sídla, prípadne inú adresu určenú na doručovanie písomností; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.

(3) Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu.

(4) Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.

(5) Zmluva o nájme bola vyhotovená v troch vyhotoveniach s určením 1 pre prenajímateľa a 2 pre nájomcu.

(6) Táto zmluva sa môže meniť len vzájomne odsúhlasenými písomnými dodatkami.

Príloha č. 1 - Podrobná situácia so zakreslením Cyklotrasy H2

Príloha č. 2 - návrh Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve so spoločnosťou ISTROFINAL BD Rudiny II, s.r.o.

Príloha č. 3 - návrh Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve so spoločnosťou STR, a.s.

Príloha č. 4 - návrh Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve so spoločnosťou ISTROFINAL ZA, s.r.o.

V Žiline, dňa

za prenajímateľa:

za nájomcu:

Ing. Slavomír Bodis

Mgr. Peter Fiabáne