

NÁJOMNÁ ZMLUVA O NÁJME POZEMKOV

(ďalej len ako „**zmluva**“ v príslušnom gramatickom tvare)

uzatvorená podľa § 663 a nasl. ust. zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov
(ďalej len ako „**Občiansky zákonník**“ v príslušnom gramatickom tvare)

medzi zmluvnými stranami:

1/ SLOVENSKÁ REPUBLIKA

Správca:

Obchodné meno: SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik

Sídlo: Radničné námestie 8, 969 55 Banská Štiavnica

IČO: 36 022 047

DIČ: 2020066213

IČ DPH: SK2020066213

zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel Pš, vložka č. 713/S

konajúci prostredníctvom: Ing. Stanislav Gáborík, generálny riaditeľ

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s. pob. Piešťany

IBAN:

Názov a adresa organizačnej zložky podniku, ktorej sa právny úkon týka a súčasne adresa na doručovanie písomností:

SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik

Odštepny závod Piešťany

Nábřežie I. Krasku 834/3, 921 80 Piešťany

(ďalej len „**prenajíateľ**“)

a

2/ Obchodné meno: Landlord, s.r.o.

Sídlo: Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

IČO: 36 775 886

DIČ: 2022375509

IČ DPH: SK2022375509

zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, Oddiel Sro, Vložka č. 64993/L

konajúci prostredníctvom: JUDr. Patrik Kurimský - konateľ

(ďalej len „**nájomca**“ a prenajíateľ spolu s nájomcom ďalej len „**zmluvné strany**“)

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je na základe zákona č. 111/1990 Zb. o štátnom podniku v znení neskorších predpisov správcom nehnuteľností vo vlastníctve Slovenskej republiky, a to nasledovných pozemkov:
 - parcela registra KN C číslo 3216/14 s výmerou 3 664 m², druh pozemku vodné plochy, spoluvlastnícky podiel 1/1-ina, katastrálne územie Teplička nad Váhom, obec Teplička nad Váhom, okres Žilina, zapísaná na LV č. 3156 vedenom Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor,

- parcela registra KN E číslo 3023/505 s výmerou 135 785 m², druh pozemku vodné plochy, spoluvlastnícky podiel 1/1-ina, katastrálne územie Žilina, obec Žilina, okres Žilina, zapísaná na LV č. 9129 vedenom Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor.
2. Nájomca je vlastníkom dočasných stavieb:
 - „Dočasná stavba – Súbor stavieb športovorekreačného areálu Extremepark, Vodné dielo Žilina“ v rozsahu stavebných objektov: SO 01 Hala pre Crossfit, ktorá bola daná do užívania v zmysle Kolaudačného rozhodnutia č. j. 88/2016/2298, vydaného Obcou Teplička nad Váhom,
 - „Dočasná stavba – Súbor stavieb športovorekreačného areálu Extremepark, Vodné dielo Žilina“ v rozsahu stavebných objektov: SO 02 Bistro a kaviareň a SO 06 Jazierko, ktorá bola daná do užívania v zmysle Kolaudačného rozhodnutia č. j. 345/2015/10979, vydaného Obcou Teplička nad Váhom, (ďalej aj ako „dočasné stavby“).
 3. Prenajímateľ prenajíma a nájomca berie do nájmu:
 - **novovytvorenú parcelu KN C číslo 3216/55**, druh pozemku vodné plochy o výmere 2580 m² zameranú a oddelenú od pozemku parcela KN C číslo 3216/14 Geometrickým plánom číslo 36442500-363/2016, vyhotoveným spoločnosťou SYKO, s.r.o., A. Kmeťa 320/7, Žilina, overeným pod číslom 2586/2016 zo dňa 22.12.2016 Okresným úradom Žilina, katastrálne územie Teplička nad Váhom, obec Teplička nad Váhom, Okres Žilina,
 - **novovytvorenú parcelu KN C číslo 6027/133**, druh pozemku vodné plochy o výmere 15419 m² zameranú a oddelenú od parcely KN E číslo 3023/505, Geometrickým plánom číslo 36442500-364/2016, vyhotovený spoločnosťou SYKO, s.r.o., A. Kmeťa 320/7, Žilina, overený pod číslom 2585/2016 zo dňa 21.12.2016 Okresným úradom Žilina, katastrálne územie Žilina, obec Žilina, okres Žilina, (ďalej ako „predmet nájmu“).
 4. Geometrický plán číslo 36442500-363/2016 a Geometrický plán číslo 36442500-364/2016 tvoria vo fotokópii neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
 5. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné vo výške a spôsobom dohodnutým v Čl. III tejto zmluvy.
 6. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne na poskytovanie služieb v cestovnom ruchu a rekreácii. Účelom tejto zmluvy je tiež vytvorenie právneho vzťahu nájomcu ako vlastníka dočasných stavieb uvedených v ods. 2. tohto článku tejto zmluvy k pozemkom, na ktorých sa tieto dočasné stavby nachádzajú.

Článok II.

Prevzatie o odovzdanie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu na základe písomného preberacieho protokolu, v ktorom bude popísaný stav predmetu nájmu v čase jeho odovzdania nájomcovi do užívania .
2. Ku dňu ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie alebo na zmeny predmetu nájmu, ktoré nájomca vykonal s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Ku dňu ukončenia nájmu nájomca na vlastné náklady odstráni prípadné úpravy vykonané na predmete nájmu počas trvania doby nájmu a tiež odstráni dočasné stavby uvedené v ods. 2. Článku III. tejto zmluvy. V prípade, že nájomca neodovzdá

predmet nájmu prenajímateľovi v užívaniashopnom stave a/alebo neodstráni prípadné úpravy, ktoré na predmete nájmu vykonal a/alebo neodstráni dočasné stavby uvedené v ods. 2. Článku III. tejto zmluvy, je tieto dočasné stavby oprávnený odstrániť prenajímateľ a nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady spojené s uvedením predmetu nájmu do stavu pred jeho odovzdaním do nájmu ako i náklady spojené s odstránením dočasných stavieb.

Článok III.

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že nájomca je povinný za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy uhrádzať prenajímateľovi ročné nájomné vo výške 0,66 €/m², t.j. za celkovú výmeru 17999 m² ročné nájomné v sume **11879,34 Eur** (slovom: jedenásťtisícosemstosedemdesiatdeväť Eur tridsaťštyri centov).
2. Nájomné dohodnuté v ods. 1. tohto článku je bez DPH. DPH bude fakturovaná spolu s nájomným podľa platných právnych predpisov.
3. Nájomné je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi *ročne* na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr do 15.03. príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné uhrádza. Splatnosť faktúry je pätnásť (15) kalendárnych dní odo dňa jej preukázateľného doručenia nájomcovi. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky pripísané na účet prenajímateľa.
4. Alikvotnú časť nájomného za obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2017 je nájomca povinný uhradiť na základe faktúry prenajímateľa vystavenej do 30 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Lehota splatnosti faktúry je pätnásť (15) kalendárnych dní odo dňa preukázateľného doručenia faktúry nájomcovi. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky pripísané na účet prenajímateľa.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude každoročne zvyšované o % inflácie oznámené Štatistickým úradom Slovenskej republiky, merané indexom spotrebiteľských cien. Prvá úprava výšky nájomného bude za rok 2018. O mieru inflácie bude prepočítané nájomné za predchádzajúci kalendárny rok.
6. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného podľa bodu 3. a bodu 4. tohto článku tejto zmluvy, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu popri plnení aj úroky z omeškania podľa ust. § 517 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Článok IV.

Podmienky nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky podmienky nájmu podľa tejto zmluvy, predmet nájmu užívať riadnym a hospodárnym spôsobom a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na účel uvedený v Čl. I ods. 6 tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu udržiavať v riadnom stave v súlade s účelom nájmu a odstrániť prípadné škody vzniknuté na predmete nájmu v dôsledku jeho činnosti. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu predmetu nájmu, najmä kosiť trávu,

odstraňovať náletové kríky a dreviny, odstraňovať komunálny odpad z predmetu nájmu.

2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu spôsobom určeným v tejto zmluve a to primerane povahe a určeniu veci, pričom je povinný si počínať tak, aby v zmysle ust. § 415 Občianskeho zákonníka nedochádzalo ku škodám na zdraví, majetku, prírode a životnom prostredí. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať právne normy vzťahujúce sa na ochranu krajiny, prírody a životného prostredia. Nájomca zodpovedá a zabezpečuje plnenie predpisov v oblasti BOZP a protipožiarnej ochrany na predmete nájmu.
3. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť do užívania tretej osobe alebo do podnájmu.
4. Akékoľvek stavebné úpravy a/alebo terénne úpravy na predmete nájmu môže nájomca vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na základe platného oprávnenia na ich vykonanie.
5. Nájomca zodpovedá, aby na predmete nájmu nevznikla skládka odpadu a ak napriek tomu vznikne, je povinný ju odstrániť na vlastné náklady.
6. Nájomca je pri užívaní predmetu nájmu povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na plnenie povinností prenajímateľa vyplývajúce mu z platnej legislatívy, najmä z ustanovení zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov a zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami v znení neskorších predpisov.
7. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania predmetu nájmu nájomcom za jeho prítomnosti alebo v prítomnosti ním poverenej osoby.
8. Zápis tejto Nájomnej zmluvy do katastra nehnuteľností zabezpečí na vlastné náklady nájomca, a to do 30 kalendárnych dní odo dňa jej účinnosti.
9. Prenajímateľ dáva touto zmluvou nájomcovi súhlas so zápisom zriadených dočasných stavieb, bližšie špecifikovaných v ods. 2. Článku I. tejto zmluvy do katastra nehnuteľností, a to na celú dobu nájmu podľa tejto zmluvy, s výnimkou zápisu objektu SO 06 Jazierko.
10. Nájomca sa zaväzuje pri skončení nájmu z dôvodu uplynutia doby nájmu alebo z dôvodu skončenia nájmu niektorým zo spôsobov dohodnutých v Čl. VI. tejto zmluvy, ku dňu skončenia nájmu na vlastné náklady odstrániť z predmetu nájmu všetky dočasné stavby. Nájomca sa súčasne zaväzuje v prípade skončenia nájmu zabezpečiť výmaz týchto dočasných stavieb z katastra nehnuteľností v lehote 90 kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu. V prípade, že nájomca poruší niektorú z týchto povinností (uvedených v predchádzajúcich vetách tohto ods. 10), nájomcovi tým vzniká povinnosť zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10 % z dohodnutého ročného nájomného podľa Čl. III. ods. 1., t.j. vo výške **1187,93 Eur** (slovom: jedentisícstoosemdesiatšesť Eur deväťdesiattri centov), a to jednotlivo za každé takéto porušenie zmluvy, splatnú v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia výzvy na jej zaplatenie nájomcovi, tým nie je dotknuté právo na náhradu škody. Zmluvné strany prehlasujú, že výšku zmluvnej pokuty považujú za primeranú, pretože pri rokovaníach o dohode o výške zmluvnej pokuty prihliadali na hodnotu a význam touto zmluvnou pokutou zabezpečovanej zmluvnej povinnosti.

11. V prípade, že nájomca nezabezpečí výmaz dočasných stavieb z evidencie katastra nehnuteľností v lehote 90 kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu podľa ods. 10. tohto článku tejto zmluvy, splnomocňuje týmto prenajímateľa na výmaz týchto dočasných stavieb z evidencie katastra nehnuteľností a prenajímateľ toto splnomocnenie prijíma.

Článok V. Zodpovednosť za škody

1. Nájomca sa zaväzuje znášať prípadné škody, ktoré vzniknú nesplnením povinností vyplývajúcich pre neho z tejto zmluvy alebo z právnych predpisov.
2. V zmysle ust. § 49 ods. 5 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na majetku nájomcu mimoriadnou udalosťou.

Článok VI. Doba nájmu a spôsob ukončenia nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy **do 31.12.2037.**
2. Nájom je možné ukončiť:
 - a. písomnou dohodou oboch zmluvných strán
 - b. uplynutím dohodnutej doby nájmu
 - c. písomnou výpoveďou prenajímateľa v prípade, ak
 - i. nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 3 mesiace,
 - ii. nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - iii. nájomca prenechal predmet nájmu do užívania tretej osobe alebo do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - iv. prenajímateľ potrebuje predmet nájmu na plnenie svojich prevádzkových potrieb,
 - v. bolo právoplatne rozhodnuté o inom spôsobe využitia predmetu nájmu,
 - d. písomnou výpoveďou nájomcu v prípade, ak
 - i. predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel podľa Čl. I ods. 6 tejto zmluvy,
 - ii. nájomca predmet nájmu nevyužíva dlhšie ako 3 mesiace.

Zmluvné strany sa dohodli na výpovednej dobe 1 mesiac, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že po uplynutí dohodnutej doby nájmu môže byť nájom predĺžený o ďalších 10 rokov. Ak v priebehu trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nedôjde zo strany nájomcu k porušeniu žiadneho z ustanovení tejto zmluvy, bude na základe jednostrannej písomnej žiadosti nájomcu, preukázateľne doručenej prenajímateľovi najneskôr 90 kalendárnych dní pred ukončením doby nájmu, doba trvania nájmu predĺžená do 31.12.2047.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné vzťahy neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o tomto zmluvnom type a ostatnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že dňom účinnosti tejto zmluvy končí platnosť Nájomnej zmluvy číslo 1179/2013-PN, ktorá bola uzatvorená dňa 5.8.2013, medzi SLOVENSKÝM VODOHOSPODÁRSKYM PODNIKOM, štátnym podnikom na strane prenajímateľa a spoločnosťou ARB invest s.r.o. na strane nájomcu. Na základe Zmluvy o predaji časti podniku medzi spoločnosťou ARB invest s.r.o. a Landlord, s.r.o. zo dňa 30.06.2014 došlo k zmene v osobe nájomcu na spoločnosť Landlord, s.r.o.
3. Túto nájomnú zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnými číslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
4. Táto nájomná zmluva bola vyhotovená v šiestich (6) vyhotoveniach, tri (3) vyhotovenia pre prenajímateľa a tri (3) pre nájomcu.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov v Centrálnom registri zmlúv.
6. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva podlieha zverejneniu podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov a s jej zverejnením vyjadrujú súhlas.
7. Písomnosti zmluvných strán sa doručujú na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a považujú sa za doručené, ak boli adresátom prevzaté alebo boli vrátené odosielateľovi ako nedoručiteľné a adresát svojím konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomnosti, v takomto prípade sa písomnosť považuje za doručenú uplynutím tretieho dňa odo dňa jej odoslania. Účinky doručenia nastanú aj vtedy ak adresát doručenie písomnosti odmietol.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že sú v plnom rozsahu spôsobilé k uvedeným právnym úkonom a ich zmluvná vôľnosť nie je ničím obmedzená. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa vyjadrená v tejto zmluve je vážna, slobodná a určitá, že prejavy vôle oboch zmluvných strán sú dostatočne zrozumiteľné. Na znak súhlasu zmluvných strán s celým obsahom tejto zmluvy ju obidve zmluvné strany podpisujú.

V Banskej Štiavnici, dňa:

Prenajímateľ:

SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK,
štátny podnik

V Žiline, dňa:

Nájomca:

Landlord, s.r.o.

.....
Ing. Stanislav Gáborík
generálny riaditeľ

.....
JUDr. Patrik Kurimský
konateľ