

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. BA/2019/330/87

(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/ PRENAJÍMATEĽ

Slovenská republika, v mene ktorej koná správca:

Obchodné meno: SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik

Sídlo: Radničné námestie 8, 969 55 Banská Štiavnica

Právna forma: štátny podnik

IČO: 36 022 047

DIČ: 2020066213

IČ DPH: SK2020066213

Bankové spojenie:

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 Bratislava

Karloveská 2, 842 17 Bratislava

konajúci

prostredníctvom: Ing. Jozef Dúcz, riaditeľ odštepneho závodu

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel Po,

vložka č. 1040/B

(ďalej len „**prenajímateľ**“ alebo aj ako „**SVP, š. p.**“)

a

2/ NÁJOMCA

Obchodné meno: Divoká voda, s.r.o.

Sídlo: Nám. SNP 14, 811 06 Bratislava

Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným

IČO: 35 828 170

DIČ: 2021607258

IČ DPH: SK2021607258

zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel Sro, vložka č. 25725/B

konajúci prostredníctvom: Ing. Alžbeta Ondriš, konateľ

Bankové spojenie:

IBAN:

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

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je na základe zákona č. 111/1990 Zb. o štátnom podniku v znení neskorších predpisov a 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 správcom nehnuteľností vo vlastníctve Slovenskej republiky, a to nasledovného pozemku:
 - **parcela registra C KN číslo 748/16** s výmerou 1645m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, spoluvlastnícky podiel 1/1, katastrálne územie Čunovo, obec BA - m. č. Čunovo, okres Bratislava V, zapísaná na LV č. 111, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor.
2. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi časť pozemku uvedeného v odseku č. 1. tohto článku tejto zmluvy znázornenú v grafickej situácii „Zameranie terasy na parcele č. 748/16“, ktorú vyhotovila Ing. Viktória Dobosová Geodetická kancelária Veľký Krtíš, IČO: 5092781 (ďalej len „**predmet nájmu**“). Grafická situácia tvorí neoddeliteľnú Prílohu č. 1 k tejto zmluve. Celková výmera predmetu nájmu je **385 m²**.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcovi za užívanie predmetu nájmu nájomné vo výške a spôsobom dohodnutým v Článku III. tejto zmluvy.
4. Účelom nájmu je užívanie predmetu nájmu pre prípravu realizácie (najmä získanie príslušných povolení pre realizáciu stavby) a realizáciu stavby „Celoročná terasa Čunovo – Divoká voda“ (ďalej len „**stavba**“).
5. Nájomca je oprávnený na základe tejto zmluvy zrealizovať na predmete nájmu stavbu, a to v súlade s následne (t.j. po uzatvorení tejto zmluvy) vydanými právoplatnými rozhodnutiami príslušných stavebných úradov, resp. ich zmenami, oprávňujúcich k umiestneniu a k výstavbe stavieb (a to bez ohľadu na to, ako budú tieto objekty označené v stavebných povoleniach, resp. ich zmenách). V rámci realizácie stavby je nájomca oprávnený najmä avšak nie výlučne uskutočniť na predmete nájmu výkopové práce a terénne úpravy v súvislosti s realizáciou stavby vrátane odstránenia stavieb (t.j. iných ako je stavba), resp. ich častí nachádzajúcich sa na predmete nájmu (znemožňujúcich realizáciu stavby) a výkon stavebných a montážnych prác súvisiacich s realizáciou stavby. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu sa nenachádzajú inžinierske ani iné stavby, ktoré by bolo nevyhnutné z dôvodu realizácie stavby uvedenej v odseku 4. tohto článku tejto zmluvy odstrániť alebo preložiť v rámci alebo z predmetu nájmu.
6. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý k riadnemu užívaniu na účel uvedený v odseku 4. tohto článku tejto zmluvy a v tomto stave je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi.

Článok II.

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu je plne spôsobilý na účel dohodnutý v Článku I. odsek 4. tejto zmluvy a v takom stave ho preberá.
2. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Úpravy, ktoré boli vykonané počas trvania tejto zmluvy s písomným súhlasom obidvoch zmluvných strán, budú odstránené na náklady nájomcu, najneskôr do dňa odovzdania predmetu nájmu prenájomcovi.

Článok III. Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na stanovení nájomného podľa znaleckého posudku č. 70/2019 zo dňa 18. júla 2019, ktorý vypracoval znalec Ing. Daniel Cibul'a, Jasovská 29, 851 07 Bratislava, znalec v odbore stavebníctvo, odvetviach pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností pod evidenčným číslom 910404 v súlade s Vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov vo **výške 3,173€ vrátane DPH/m²**.
2. Nájomca je povinný za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy uhrádzať prenajímateľovi v súlade s odsekom 1. tohto článku tejto zmluvy ročné nájomné vo výške **2,644 EUR/m²**, bez DPH, t. j. ročné nájomné za celý predmet nájmu vo výške **1 017,94€ bez DPH** (slovom: jedentisíc sedemnást' eur a deväťdesiatštyri eurocentov).
3. Nájomné dohodnuté v odseku 2. tohto článku tejto zmluvy je bez DPH, DPH bude k nájomnému fakturovaná v zmysle platného zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
4. Nájomné je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi ročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr do konca príslušného kalendárneho roka. Splatnosť faktúry je dvadsaťjeden (21) kalendárnych dní odo dňa jej vystavenia prenajímateľom. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky pripísané na účet prenajímateľa uvedený vo formáte IBAN v záhlaví tejto zmluvy.
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 2021. O mieru inflácie bude prepočítané nájomné za predchádzajúci kalendárny rok. Pre vylúčenie pochybností zmluvné strany uvádzajú, že predmetom prepočítania o mieru inflácie nebude nájomné uvedené v odseku 2. tohto článku tejto zmluvy.
6. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného podľa odsekov 1. - 3. tohto článku tejto zmluvy, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu popri plnení aj úroky z omeškania podľa ustanovenia § 517 odsek 2. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a § 3 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Článok IV. Podmienky nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky podmienky nájmu podľa tejto zmluvy, predmet nájmu užívať riadnym a hospodárnym spôsobom na dohodnutý účel a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v Článku I. odsek 4. tejto zmluvy.
2. 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 zrealizuje stavbu na predmete nájmu v súlade s podmienkami právoplatného stavebného povolenia (resp. právoplatných stavebných povolení) k stavbe a jeho/ich prípadných zmien.

3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu spôsobom určeným v tejto zmluve, a to primerane povaha 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.
4. 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. Zmluvné strany sa dohodli, že za porušenie povinnosti nájomcu uvedenej v predchádzajúcej vete tohto odseku tohto článku tejto zmluvy sa nepovažuje sprístupnenie predmetu nájmu alebo jeho časti tretej osobe/tretím osobám, poverenej/povereným nájomcom realizáciou stavby (vrátane prípravných prác k výstavbe), výkonov a prác za účelom splnenia povinností nájomcu z tejto zmluvy a osobám oprávneným užívať stavbu po jej realizácii.
5. Prenajímateľ dáva dňom podpisu tejto zmluvy súčasne súhlas nájomcovi, aby na základe tejto zmluvy zabezpečil pre stavbu „Celoročnej terasy Čunovo – Divoká voda“ stavebné povolenie. Prenajímateľ súhlasí so vstupom, stavebnými prácami, ako aj s vykonaním opatrení súvisiacich so stavebnými prácami na predmete nájmu, ako aj s vykonaním iných úkonov, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom realizácie stavby definovanej v Článku I. odsek 4. tejto zmluvy pri dodržaní požiadaviek uvedených v stanovisku prenajímateľa k projektovej dokumentácii stavieb č. *CS SVP OZ BA 1171/2019/2 zo dňa 01. 04. 2019* (tvorí vo fotokópii neoddeliteľnú Prílohu č. 2 tejto zmluvy). Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom stavby uvedenej v Článku I. odsek 4. tejto zmluvy dokladom k pozemku uvedenom v Článku I. odsek 1. tejto zmluvy v súlade s ust. § 58 odsek 2. a § 139 odsek 1. písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „**stavebný zákon**“).
6. Nájomca zodpovedá, aby na predmete nájmu nevznikla skládka odpadu a ak napriek tomu vznikne, je povinný ju odstrániť na vlastné náklady.
7. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania predmetu nájmu nájomcom za jeho prítomnosti alebo v prítomnosti ním poverenej osoby, pričom prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať kontrolu užívania predmetu nájmu tak, aby neprimerane neobmedzoval nájomcu v užívaní predmetu nájmu.

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 odsek 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**. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy **do 31. 12. 2024**.

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 tri (3) mesiace, a to aj napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa na omeškanie s platením nájomného s poskytnutím primeranej dodatočnej lehoty na zaplatenie, ktorá nesmie byť kratšia ako tridsať (30) kalendárnych dní,
 - ii. nájomca napriek písomnému upozorneniu a určeniu lehoty na nápravu prenajímateľom, ktorá nesmie byť kratšia ako tridsať (30) kalendárnych, užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - iii. nájomca prenechal predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť do užívania alebo do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d. písomnou výpoveďou nájomcu v prípade, ak
 - i. predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel podľa Článku I. odsek. 4. tejto zmluvy,
 - ii. nájomca predmet nájmu nevyužíva dlhšie ako tri (3) mesiace,
 - e. odstúpením od tejto zmluvy nájomcom v prípade, ak stavebné povolenie (v prípade ak k realizácii stavby bude vydaných viacero stavebných povolení, má sa na mysli posledné zo stavebných povolení) k stavbe nebude vydané, alebo nenadobudne právoplatnosť do 31.12.2021,
 - f. spôsobmi v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmluvné strany sa dohodli na výpovednej dobe tridsať (30) kalendárnych dní, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
4. V prípade odstúpenia od zmluvy je odstúpenie účinné dňom, keď písomnosť s prejavom vôle jednej zmluvnej strany o odstúpení bude doručená druhej zmluvnej strane. Dňom doručenia odstúpenia sa táto zmluva zrušuje (ex nunc).
5. Skončením nájmu nezaniká povinnosť zmluvných strán vysporiadať vzťahy, ktoré na základe tejto zmluvy vznikli.
6. Skončením nájmu nie je dotknutá účinnosť tohto článku tejto zmluvy a tých ustanovení tejto zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení nájmu a skončením nájmu nezaniká nárok na náhradu škody spôsobenú porušením a/alebo nesplnením povinností zmluvnej strany podľa tejto zmluvy.

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. Túto nájomnú zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnými číslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
3. Táto nájomná zmluva bola vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach, z ktorých každé má platnosť originálu, a z toho jedno (1) vyhotovenie je určené pre prenajímateľa a tri (3) vyhotovenia sú určené pre nájomcu.

4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia prenajímateľom 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. Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť nájomcovi písomne alebo emailom dátum zverejnenia zmluvy v Centrálnom registri zmlúv v lehote do desiatich (10) kalendárnych dní od jej zverejnenia.
5. 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, vrátane všetkých jej príloh a súčastí, ktoré nepodliehajú anonymizácii.
6. 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 svojim 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, a to dňom odmietnutia.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú v plnom rozsahu spôsobilé k uvedeným právnym úkonom a ich zmluvná voľnosť 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.

Zoznam príloh:

1. Príloha č. 1 - Grafická situácia znázorňujúca predmet nájmu - fotokópia
2. Príloha č. 2 - Stanovisko SVP, š. p., č. CS SVP OZ BA 1171/2019/2 - fotokópia

V Bratislave dňa:

V Bratislave dňa:

Prenajímateľ:

**SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK,
štátny podnik**

Nájomca:

Divoká voda, s.r.o.

.....
Ing. Jozef Dúcz
riaditeľ odštepného závodu Bratislava

.....
Ing. Alžbeta Ondriš
konateľ