

Zmluva č. 0425/2024

o nájme pozemkov

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

Článok I. – Zmluvné strany

1. Prenajíateľ:

Obchodné meno: **Stredoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s.**
Sídlo: **Partizánska cesta 5, 974 01 Banská Bystrica**
V mene ktorej konajú: Ing. Lucia Harachová, podpredseda predstavenstva a.s.
Mgr. Ján Jobbágy, člen predstavenstva a.s.
Registrácia: obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel: Sa, VI. č. 705/S
IČO: **36 056 006**
IČ DPH: SK 2020095726
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
Číslo účtu IBAN: SK27 7500 0000 0000 2578 1093
Osoby oprávnené konať vo veciach technických: riaditeľ Technického odboru a ním určené osoby
Osoby oprávnené konať vo veciach právnych: riaditeľ Odboru právnych služieb a obstarávania a ňou určené osoby

(ďalej aj len „Prenajíateľ“)

a

2. Nájomca:

Domäsko s.r.o.
Lieskovská cesta 640/23, 962 21 Lieskovec
Zapísaná v ORSR Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel: Sro, Vložka č. 27305/S
V mene ktorej koná: MVDr. Marián Brna, PhD., konateľ spoločnosti
IČO: 31719236 IČ DPH: SK2020511449
Bankové spojenie:
Číslo účtu IBAN:
(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej spoločne aj len „účastníci zmluvy“ a „zmluvné strany“ v príslušnom gramatickom tvare)

Článok II. – Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom v 1/1 –ine nehnuteľností - pozemkov v **kat. území Lieskovec** obce Lieskovec, vedené Okresným úradom Zvolen, katastrálny odbor, zapísané na **LV č. 1802** ako:

- **KN-C parc. číslo 1543/9**, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1416 m,
- **KN-C parc. číslo 1543/7**, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 8 m²
- **KN-C parc. číslo 1542/3**, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 50 m².

(ďalej aj len „Prenajímané pozemky“)

2. Predmetom tejto Zmluvy je dohoda o podmienkach **dočasného užívania časti Prenajímaných pozemkov Nájomcom**, a to celého pozemku KN-C parc. číslo 1543/7, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 8 m², celého pozemku KN-C parc. číslo 1542/3, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 50 m² a časti pozemku KN-C parc. číslo 1543/9, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 150 m² – podľa zakreslenia v katastrálnej mape (Príloha č. 1 tejto zmluvy), **a teda spolu vo výmere 150 + 8 + 50 = 208 m²** (ďalej aj len „predmet nájmu“).

3. Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať len účely spojené s podnikateľskou činnosťou.
4. Nájomca nie je oprávnený na predmete nájmu vysádzať trvalé porasty ani budovať trvalé stavby.
5. O odovzdaní predmetu nájmu do užívania nebude spisovaný žiadny záznam. Nájomca podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je spôsobilý na jeho využívanie podľa podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nemá nárok od Prenajímateľa požadovať protihodnotu ním vykonaných úprav na predmete nájmu, aj keď sú alebo budú písomne odsúhlasené Prenajímateľom.

Článok III. – Nájomné a platobné podmienky

1. Za užívanie Predmetu nájmu spolu vo výmere 208 m² bude Nájomca platiť Prenajímateľovi **nájomné** v celkovej výške **324,48 Eur/rok bez DPH**, slovom trisťdvadsaťštyri Eur a štyridsaťosem eurocentov (t.j. 1,56 Eur/m²/rok). DPH bude vypočítaná a účtovaná na základe platných predpisov v čase fakturácie.
2. Zmluvné strany sa dohodli že výšku dohodnutého nájomného podľa bodu 1. tohto článku Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený jednostranne, bez ďalšieho (automaticky), každoročne vždy k 1. dňu príslušného kalendárneho roku zvýšiť podľa koeficientu vyjadrujúceho mieru rastu spotrebiteľských cien (t.j. o mieru inflácie) publikovaného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok a Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi takto zvýšené nájomné od okamihu oznámenia Prenajímateľa o jeho zvýšení. Zmluvné strany sa dohodli, že v druhom a nasledujúcich rokoch trvania tejto Zmluvy, základom pre výpočet percentuálneho zvýšenia nájomného podľa predchádzajúcej vety bude vždy základné nájomné dohodnuté v bode 1. tohto článku vrátane jeho percentuálneho zvýšenia, ku ktorému došlo v predchádzajúcich rokoch. Zmluvné strany sa dohodli, že na tento účel nie je potrebné vyhotovovať písomný dodatok k tejto Zmluve.
3. Ročné nájomné, dohodnuté v bode 1. tohto článku Zmluvy bude Nájomca platiť Prenajímateľovi **jednorázovo na základe faktúry** vystavenej Prenajímateľom vždy do 31.01. príslušného roka. Alikvotnú splátku za kalendárny rok 2024 zaplatí Nájomca na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom do 15 pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. Lehota splatnosti faktúr je 14 dní od ich vystavenia.
4. Nakoľko Nájomca užíval predmet nájmu 2 roky pred dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, **Nájomca sa zaväzuje za uvedené obdobie uhradiť Prenajímateľovi jednorázové bezdôvodné obohatenie** z titulu obmedzenia vlastníckeho práva a to užívania nehnuteľnosti bez právneho titulu. Výška bezdôvodného obohatenia je určená dohodou zmluvných strán vo výške **648,96 Eur**, slovom šesťstoštyridsaťosem Eur a deväťdesiatšesť eurocentov, podľa výšky nájomného (324,48 Eur za jeden kalendárny rok). **Nájomca uhradí Prenajímateľovi plnenie z bezdôvodného obohatenia na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom spolu s alikvotnou časťou nájomného za kalendárny rok 2024.**
5. Omeškanie s úhradou nájomného o viac ako 10 dní sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy s právom Prenajímateľa od tejto Zmluvy odstúpiť.
6. Ak bude Nájomca v omeškaní s úhradou nájomného zaplatí Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške určenej podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Článok IV. – Podmienky nájmu

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať len na dohodnutý účel uvedený v čl. II. bod 3. tejto Zmluvy, udržiavať ho na svoje náklady v stave spôsobilom na užívanie a brániť poškodzovaniu predmetu nájmu.
2. Nájomca sa ďalej zaväzuje udržiavať predmet nájmu vrátane celého pozemku KN-C parc. číslo **KN-C parc. číslo 1543/9**, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1416 m² a minimálne dva krát ročne ho pokosiť najneskôr v termíne do 30.06. a v termíne do 30.09. príslušného kalendárneho roka bez nároku akejkoľvek odplaty od Prenajímateľa.
3. Nájomca nemôže predmet nájmu dať do podnájmu inej osobe, zmeniť druh prenajatého pozemku ani zmeniť dohodnutý účel užívania pozemku bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.

4. Nájomca je povinný predmet nájmu udržiavať v čistote a pravidelne ho kosiť. Nájomca je ďalej povinný využívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi; odpady, ktoré vzniknú v súvislosti s výkonom jeho činnosti na predmete nájmu likvidovať riadne, spôsobom zodpovedajúcim platným právnym predpisom a predpisom o nakladaní s odpadmi podľa platného VZN Mesta Zvolen, všetko tak, aby nevznikla škoda na majetku Prenajímateľa, na majetku Nájomcu, ani na majetku a zdraví tretích osôb. Nájomca nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie nad hranicu prípustnú podľa príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov a noriem.
5. Škody vzniknuté na predmete nájmu je Nájomca povinný odstrániť bezodkladne na vlastné náklady a nebezpečenstvo.
6. Za škody na majetku Nájomcu Prenajímateľ nenesie zodpovednosť.
7. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok tejto Zmluvy a keď o to Prenajímateľ písomne požiada umožniť mu vstup na pozemok. Kontrolou zistené porušenia podmienok dohodnutých v tejto Zmluve je Nájomca povinný odstrániť v lehote určenej Prenajímateľom. Neodstránenie zistených závad v termíne určenom Prenajímateľom sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy zo strany Nájomcu.
8. Zistenie porušenie záväzkov Nájomcu podľa tohto článku Zmluvy sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy zo strany Nájomcu s právom Prenajímateľa od tejto Zmluvy odstúpiť. Právo Prenajímateľa na náhradu škody tým nie je dotknuté.

Článok V. – Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára **na dobu 5 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.**
2. Ak Nájomca užíva Predmet nájmu aj po skončení nájmu a Prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa táto Zmluva na rok, za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne.
3. Nájom podľa tejto Zmluvy sa môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán kedykoľvek;
 - b) výpoveďou zmluvných strán, i bez uvedenia výpovedného dôvodu, s výpovednou lehotou tri mesiace, s tým, že výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane;
 - c) odstúpením od Zmluvy z dôvodov uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch alebo dohodnutých v tejto Zmluve s tým, že účinky odstúpenia od tejto Zmluvy nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhému účastníkovi Zmluvy. Právo zmluvných strán na náhradu škody v plnej výške a zmluvnú pokutu tým nie je dotknuté.
4. Po ukončení nájmu je Nájomca povinný predmet nájmu vypratať a odovzdať ho Prenajímateľovi zápisom v stave v akom predmet nájmu prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Najmä je nájomca povinný odstrániť stavby, ktoré na predmete nájmu umiestnil alebo využíva. Zistené poškodenia a závady je Nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady v primeranej lehote určenej Prenajímateľom, ak sa s Prenajímateľom nedohodne inak. V prípade ak Nájomca tieto závady a poškodenia neodstráni ani v dodatočnej lehote určenej Prenajímateľom v písomnej výzve, má právo tieto odstrániť Prenajímateľ sám alebo prostredníctvom tretej osoby na náklady Nájomcu.
5. Za omeškanie so splnením záväzku vypratať predmet nájmu a odovzdať ho Prenajímateľovi zápisom zaplatí Nájomca Prenajímateľovi zmluvnú pokutu 3,00 Eur za každý deň omeškania. Právo Prenajímateľa na nájomné podľa čl. III. bod 1. tejto Zmluvy až do dňa vypratania pozemku a jeho odovzdania Prenajímateľovi a právo na náhradu škody tým nie je dotknuté.

Článok VI. – Ostatné ustanovenia a dohody

1. Všetka komunikácia, oznámenia alebo iné vyhlásenia medzi zmluvnými stranami budú uskutočnené písomne a budú doručené prostredníctvom pošty ako doporučená zásielka alebo osobne, ak táto Zmluva neustanovuje

inak. Pokiaľ komunikácia, oznámenie alebo vyhlásenie bude uskutočnené poštou alebo osobne, bude sa za dátum doručenia považovať deň, kedy adresát potvrdí prijatie zásielky poštovému doručovateľovi alebo doručujúcej osobe.

2. Zmluvné strany sa dohodli pre prípad, že pošta odosielateľovi vráti zásielku alebo inú písomnosť ako nedoručiteľnú z akéhokoľvek dôvodu, považuje sa zásielka za doručenú 3. deň po jej odoslaní.

Článok VII. – Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva je v zmysle ustanovenia § 5a ods. 2 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovaná. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami. V zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov táto Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
2. Zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy je možné vykonať len na základe dohody zmluvných strán písomnými dodatkami k Zmluve.
3. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že prípadné rozpory, ktoré medzi nimi vzniknú budú riešiť predovšetkým vzájomným rokovaním.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali jej obsahu porozumeli, že táto je uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s určením po dve vyhotovenia pre každú zmluvnú stranu.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1 – zakreslenie užívania časti pozemku KN-C parc. číslo 1543/9 v katastrálnej mape.

V Banskej Bystrici, dňa

V Lieskovci, dňa

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

Stredoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s.
Partizánska cesta 5, 974 01 Banská Bystrica

Domäsko s.r.o.
Lieskovská cesta 640/23, 962 21 Lieskovec

.....
Ing. Lucia Harachová
podpredseda predstavenstva a.s.

.....
MVDr. Marián Brna, PhD.
konateľ spoločnosti

.....
Mgr. Ján Jobbágy
člen predstavenstva a.s.