

**ZMLUVA**  
o nájme pozemku č. 21/05/38554/24  
uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka  
(ďalej ako „zmluva“ alebo „nájomná zmluva“)

**I.**  
**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ:** Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a. s.  
So sídlom: Nábrežie za hydrocentrálou 4, 949 60 Nitra  
Konajúci: PhDr. Mgr. art. Otokar Klein, ArtD. Ing. Marek Illéš  
predseda predstavenstva člen predstavenstva

Oprávnená osoba rokovať vo veciach  
zmluvných: Ing. František Nagy, vedúci a riaditeľ OZ Nové Zámky  
IČO: 36550949  
IČ DPH: SK2020154609  
Bankový účet: IBAN: SK03 0200 0000 0013 4940 7051  
BIC: SUBASKBX

Registrácia v OR: OS Nitra, Odd.: Sa, Vl. Č. 10193/N  
tel./e-mail: 035/792 2300 , frantisek.nagy@zsvs.sk

a

**Nájomca:**  
Obchodné meno: MORUS KALMAY VINOHRADNÍCTVO VINÁRSTVO s.r.o.  
Sídlo: Malé Tatry 6060/20, 034 05 Ružomberok  
Zastúpený: MUDr. Pavol Kalina, konateľ  
IČO: 36 803 529  
DIČ: 2022414680  
IČ DPH: SK 2022414680  
Bankový účet: IBAN: SK9675000000004005240159  
BIC: CEKOSKBX

Zapísaný: OS Žilina, Odd.: Sro, vl. č. 19203/L  
Mob. tel. č./e-mail: +421 907 695 927, pavolkalina75@gmail.com

**II.**  
**Predmet nájmu a účel nájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemku - parcela registra „C“ č. 44 vedená Katastrálnym úradom Okresného úradu v Nových Zámkoch , zapísaná na LV 123, katastrálnom území Šarkan ako zastavaná plocha a nádvorie, v celkovej výmere 4986 m<sup>2</sup> (ďalej ako „predmet nájmu“ alebo „pozemok“).  
Prílohou č. 1 tejto zmluvy je LV č. 123.  
Prenajímateľ prenajíma nájomcovi a prenecháva do dočasného užívania pozemok bližšie špecifikovaný v čl. II v bode 1 tejto zmluvy v celkovej výmere 4986 m<sup>2</sup> (ďalej spolu len „predmet nájmu“). Predmet nájmu je dočasne pre prevádzkové potreby prenajímateľa nepotrebný. Rozsah predmetu nájmu je bližšie špecifikovaný a zakreslený v Prílohe č.2 k tejto zmluve.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu bližšie špecifikovaný v bode 1. článku II. tejto zmluvy za účelom kosenia a zberu trávy z pozemku a nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ nebude poskytovať nájomcovi žiadne iné plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nájomca ich ani nepožaduje.

### III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Nájomný vzťah sa môže skončiť:
  - a/ dohodou,
  - b/ výpoveďou prenajímateľa i nájomcu bez uvedenia dôvodu,
  - c/ zánikom predmetu nájmu,
  - d/ odstúpením od zmluvy.Výpovedná lehota je **3 mesačná** a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy:
  - a/ keď v dôsledku zmeny právnych predpisov vzniknú podmienky, pri ktorých nájomca nebude oprávnený užívať predmet nájmu za účelom, pre ktorý si predmet nájmu prenajal,
  - b/ keď predmet nájmu stratí opodstatnenie.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade:
  - a/ neuhradenia splatného nájomného do 14 dní od doručenia upomienky, resp. jej vrátenia z dôvodu neprevzatia,
  - b/ ak nájomca vykoná stavebné alebo iné úpravy bez súhlasu prenajímateľa,
  - c/ ak nájomca odmietne zmenu výšky nájomného podľa článku IV. tejto zmluvy,
  - d/ ak nájomca umožní predmet nájmu užívať tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
  - e/ ak bude na majetok nájomcu vyhlásený konkurz,
  - f/ ak nájomca užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel,
  - g/ prenajímateľ potrebuje predmet nájmu pre svoje potreby.
5. Odstúpenie zmluvnej strany od tejto zmluvy musí mať písomnú formu, musí byť doručené druhej zmluvnej strane a musí v ňom byť uvedený konkrétny dôvod odstúpenia, inak je neplatné. Povinnosť doručiť odstúpenie od tejto zmluvy sa považuje v konkrétnom prípade za splnenú dňom prevzatia odstúpenia alebo odmietnutím toto odstúpenie prevziať. Ak sa v prípade doručovania prostredníctvom pošty vráti zásielka s odstúpením ako nedoručená alebo nedoručiteľná, považuje sa takáto zásielka za doručenú dňom, v ktorom pošta vykonala jej doručovanie (usilovala sa o doručenie v mieste uvedenom na obálke predmetnej zásielky); pre doručovanie je rozhodné sídlo prenajímateľa zapísané v obchodnom registri a adresa trvalého pobytu nájomcu uvedená v tejto zmluve.
6. Pre doručenie výpovede platí obdobne bod 5 tohto článku zmluvy.

### IV. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli že **ročné nájomné** za užívanie predmetu nájmu o celkovej výmere 4986 m2 vo výške 249,30 €, slovom: **dvestoštyridsaťdeväť eur tridsať centov bez dane z pridanej hodnoty.**
2. Dohodnuté ročné nájomné bude nájomca platiť na účet prenajímateľa na základe faktúr vystavených prenajímateľom v ročných splátkach vopred. Nájomné je splatné na základe vystavenej faktúry prenajímateľom vždy **k 15.2. daného roku.** Pri úhradách bude číslo faktúry variabilným symbolom.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca do 30 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy uhradí prenajímateľovi pomernú časť z dohodnutého ročného nájomného.
4. Prenajímateľ je oprávnený meniť výšku nájomného v súlade s oficiálne stanoveným vývojom inflácie za príslušný rok štatistickým úradom SR a s jej uplatnením od začiatku roka. Táto zmena výšky nájomného bude upravená jednostranným úkonom zo strany prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného bude pre každý ďalší rok trvania zmluvy upravovaná v zmysle nasledovného vzorca:

$$\underline{Z \times (100 + i\%) : 100 = Pr}$$

Z – pôvodná cena nájmu

i - miera inflácie v % stanovená ŠÚ SR za predchádzajúci rok

Pr – cena pre prebiehajúci rok.

5. Ak bude nájomca v omeškaní s platením splátok nájomného, zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. V prípade ukončenia nájomnej zmluvy pred uplynutím doby, na ktorú nájomca dopredu zaplatil nájomné, prenajímateľ vráti pomernú časť zaplateného nájomného na účet nájomcu do 15 dní po ukončení platnosti nájomnej zmluvy.

## V.

### Osobitné dojednania

1. Zodpovední zástupcovia zmluvných strán po uzatvorení nájomnej zmluvy spíšu zápis o fyzickom odovzdaní predmetu nájmu, v ktorom opíšu stav odovzdávaného a preberaného predmetu nájmu. Rovnaký postup je pri skončení nájmu.
2. Nájomca berie na vedomie, že na pozemku sa nachádza objekt nevyužívaného vodárenského zdroja. Čerpacia stanica nad vodárenským zdrojom je zabezpečená proti vstupu nepovolaným osobám a uzamknutá oceľovými dverami.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nebude využívať vodárensky zdroj a bude rešpektovať zákaz vstupu do čerpacej stanice.
4. Nájomca je povinný dodržiavať všeobecné právne predpisy, hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy a zabezpečiť ich dodržiavanie vlastnými zamestnancami a ním poverenými tretími osobami tak, aby nevznikla škoda.
5. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť svojich zamestnancov aj ním poverených osôb pohybujúcich sa na predmete nájmu.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby on ako aj ním poverené osoby, ktoré v jeho záujme sú alebo prišli na predmet nájmu, sa zdržali akéhokoľvek konania, ktoré je v rozpore s touto zmluvou a ktoré by mohlo poškodiť alebo ohroziť majetok prenajímateľa alebo, ktoré by akýmkoľvek spôsobom mohlo zasiahnuť do nerušeného nájmu užívania.
7. Škodu vzniknutú na predmete nájmu alebo na majetku či zdraví iných osôb nedodržaním predpisov zo strany nájomcu alebo tretích osôb, ktoré sa na pozemku prenajímateľa nachádzajú v súvislosti s predmetom nájmu a s jeho súhlasom, znáša nájomca. Ak existujú dôkazy a skutočnosti nasvedčujú tomu, že k takémuto poškodeniu došlo zo strany uvedených osôb, je dôkazové bremeno na nájomcovi, ktorý musí preukázať, že nezavinil predmetnú škodu.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené živelnými udalosťami, požiarom alebo činnosťou tretích osôb ako aj za škody, ktoré vzniknú na vnesených tovaroch a predmetoch odcudzením, vandalizmom alebo emisiou, bez ohľadu na príčiny a rozsah škôd. Preto sa nájomca zaväzuje, že sa o svoj majetok, ako aj o vnesené tovary a predmety postará zodpovedajúcou poisťnou ochranou. Poisťný vzťah musí byť založený tak, aby nemohlo vzniknúť ručenie prenajímateľa na základe žiadneho právneho dôvodu.
9. Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu nie je strážený.
10. Nájomca sa zaväzuje kontaktovať prenajímateľa (príp. políciu SR) v prípade zistenia narušenia vstupu do nevyužívaného vodárenského zdroja, nachádzajúceho sa na prenajímanom pozemku. Kontaktné telefónne číslo pre tento účel je : vrátnica OZ Nové Zámky č.t.035/7922302 .
11. Nájomca je povinný dodržiavať počas nájmu všeobecne záväzné predpisy, vrátane záväzných nariadení štátnych orgánov a samosprávnych orgánov dotýkajúcich sa predmetu nájmu, osobitne požiarne predpisy ako aj predpisy na ochranu životného prostredia.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude pravidelne vykonávať kosenie trávnatého porastu prenajatého pozemku min. 2x ročne a môže vyklčovať nálety divo rastúcich drevín. Kosenie môže nájomca vykonávať aj s mechanizmami so spaľovacími motormi. Manipuláciu s pohonnými hmotami a olejmi musí nájomca vykonávať tak, aby nedošlo k znečisteniu podzemných vôd:
  - v prípade úniku ropných látok na zemský povrch okamžite odstrániť znečistenú zeminu a odkrytú zem zasypať absorpčným materiálom (Vapex a pod.);
  - okamžite nahlásiť únik ropných látok prenajímateľovi;
  - nájomca musí byť vybavený potrebnými prostriedkami (lopata, vrecia, Vapex a i.).

13. Prenajímateľ dáva nájomcovi súhlas k oprave existujúceho oplatenia predmetu nájmu, ktoré aj po zhodnotení nájomcom opravou zostáva vo vlastníctve prenajímateľa. Zároveň nájomca vyhlasuje, že po skončení nájomného vzťahu nebude požadovať od prenajímateľa úhradu nákladov vynaložených na opravu oplatenia ani požadovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu ním vykonanou opravou oplatenia.
14. V prípade poškodenia predmetu nájmu je nájomca povinný spôsobom určeným prenajímateľom zabezpečiť vrátenie do pôvodného stavu alebo zabezpečiť opravu predmetu nájmu na vlastné náklady.
15. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potreby opráv, údržby a technického servisu, ktoré má vykonávať prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv, údržby a technického servisu. Pri porušení týchto povinností zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré včas neoznámil prenajímateľovi. Ak potreba týchto opráv, údržby a technického servisu bola spôsobená nájomcom, prenajímateľ ich vykoná na náklady nájomcu.
16. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vykonávať odbornú prehliadku predmetu nájmu v priebehu trvania doby nájmu po dohode s nájomcom, a to počas obvyklých hodín pracovného dňa a vždy za prítomnosti nájomcu, a to z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, nasledovného technického servisu a zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu.
17. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi na základe písomnej výzvy doručenej nájomcovi najneskôr 5 dní vopred vstup na predmet nájmu, vždy za prítomnosti nájomcu, za účelom kontroly. Pri hroziacom nebezpečenstve má prenajímateľ právo kedykoľvek vstupovať do predmetu nájmu za prítomnosti nájomcu, v prípade havárie, požiaru, živelnnej pohromy aj v jeho neprítomnosti, o čom je však prenajímateľ povinný nájomcu bezodkladne upovedomiť.
18. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu, alebo na iný spôsob jeho využívania tretími osobami.
19. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy na predmete nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
20. Ak je nájomca v omeškaní s vrátením predmetu nájmu po skončení nájmu, prenajímateľ je oprávnený účtovať za každý deň omeškania zmluvnú pokutu vo výške 1,5-násobku denného nájomného dohodnutého v zmluve (získaného prepočtom z ročného nájomného) a nájomca sa zaväzuje túto zmluvnú pokutu uhradiť.

## VI.

### Technické podmienky nájmu

#### 1. Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci

V záujme zabezpečenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci na pozemku Západoslovenskej vodárenskej spoločnosti a.s. sa nájomca a prenajímateľ dohodli, že nájomca bude dodržiavať najmä:

- Zákon č. 311/2001 Z.z. Zákonník práce v platnom znení,
- Zákon č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

#### 2. Požiarna ochrana

Nájomca a prenajímateľ sa v záujme zabezpečenia požiarnej ochrany pri užívaní predmetu nájmu dohodli takto:

- Nájomca berie na vedomie zákaz zakladať na pozemkoch Západoslovenskej vodárenskej spoločnosti a.s. oheň a manipulovať s otvoreným ohňom. Na vykonávanie požiarne nebezpečných prác (napr. zváranie, lepenie horľavých látok a pod.) je potrebné písomné povolenie Západoslovenskej vodárenskej spoločnosti a.s.. Práce sa môžu vykonávať až po vydaní súhlasu a splnenia stanovených opatrení.

#### 3. Zabezpečenie ochrany podzemných vôd

Nájomca zabezpečí, aby jeho pričinením nedošlo k porušeniu predpisov o ochrane akosti podzemných vôd. V prípade vzniku mimoriadnych udalostí nájomca okamžite bude

informovať prenajímateľa. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za takto vzniknuté škody a sankcie.

## VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobudne platnosť a účinnosť dňom jej podpisu ostatnou zo zmluvných strán.
2. Vzťahy zmluvných strán založené touto zmluvou, ak ich zmluva výslovne neupravuje, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ostatných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
3. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú tieto prílohy:  
Príloha č.1: LV č. 123, k.ú. Šarkan,  
Príloha č. 2 snímky z kat. mapy s vyznačením predmetu nájmu.
4. Zmluva bola vypracovaná v troch rovnopisoch, dva pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu, menená a doplňovaná môže byť len písomne so súhlasom obidvoch zmluvných strán.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, porozumeli jej obsahu a bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní. Na znak bezvýhradného súhlasu s jej obsahom zmluvu podpisujú.

V Nitre , dňa 12 -09- 2024

**Prenajímateľ:**

ZÁPADOSLOVENSKÁ  
VODÁRENSKÁ SPOLOČNOSŤ, a.s.  
NÁBLIŽIE ZA HYDROCENTRÁLOU 4  
949 60 NITRA  
- 5 -

v Ružomberku , dňa 25 -08- 2024

**Nájomca:**

PhDr. Milan ...  
prezident predstavenstva

Ing. Marek Illéš  
člen predstavenstva

MUDr. Pavol Kalina , konateľ  
MORUS KALMAY VT OHRADNÍCTVO  
VINÁRSTVO s r.o.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 404 Nové Zámky Dátum vyhotovenia : 10.5.2023  
Obec : 503576 Šarkan Čas vyhotovenia : 13:18:25  
Katastrálne územie : 860581 Šarkan Údaje platné k : 9.5.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 123

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
44	4986	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 197 evidovanej na pozemku parcelné číslo 44							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
197	44	18	CERPACIA STANICA		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 18 Budova technickej vybavenosti sídla (výmenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpacia a prečerpávacia stanica, úpravňa vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiarne odpadových vôd a iné)

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

### Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	<b>ZÁPADOSLOVENSKÁ VODÁRENSKÁ SPOLOČNOSŤ a.s. IČO 36550949, SO SÍDLOM 94960 NITRA, NÁBREŽIE ZA HYDROCENTRALOU Č.4, IČO: 36550949</b>	1/1
	Titul nadobudnutia	
	ZVAK C.10417/154-1972-VZ.8/73 Z.1325/95,ZVAK C.1085/212/95,ROZH.C.80/95-95 VYHLÁSENIE VKLADATEĽA ZO DŇA 13.2.2003 V 5193/02,ÚČINNOSŤ 1.1.2003	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

### Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

### Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

### Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

## ČASŤ C: TIARCHY

Bez tiarch.

# Názov

Nitriansky > Nové Zámky > Šarkan > k.ú. Šarkan

