

Zmluva o nájme pozemku

uzatvorená v súlade s § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) a § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)

(ďalej len „zmluva“)

ZMLUVNÉ STRANY

Obchodné meno: **Obec Lozorno**
Sídlo: Hlavná 1, 900 55 Lozorno
IČO: 00 304 905
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK34 5600 0000 0032 0374 7001
V zastúpení: Mgr. Ľuboš Tvrdoň, starosta
E-mail: obec@lozorno.sk

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Obchodné meno: **PD BA 03 s. r. o.**
Sídlo: Lozorno 996, 900 55 Lozorno
IČO: 44 498 012
IČ DPH: SK2022721250
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK19 0200 0000 0035 4155 2055
V zastúpení: p. Ján Haramia, konateľ
Zápis v obchodnom registri: Okresný súd Bratislava I, Oddiel: Sro, vložka č. 55480/B
E-mail: haramia@elektroharamia.sk
Telefonický kontakt: +421 (0) 905 979 634

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu len „zmluvné strany“)

Článok I Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – pozemku parc. reg. „C“ č. 9153/51, orná pôda o výmere 535 m², evidovaného na liste vlastníctva č. 963, vedenom Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom pre katastrálne územie Lozorno, obec Lozorno, okres Malacky (ďalej len „**pozemok**“).
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou časť pozemku o výmere 71 m² (ďalej len „**predmet nájmu**“) a nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie predmetu nájomné dohodnuté v tejto zmluve. Špecifikácia predmetu nájmu je zrejmá z prílohy č. 1 tejto zmluvy, ktorú tvorí ortofotomapa pozemku s vyznačenou plochou uloženia vodovodnej prípojky s ochrannou plochou.
3. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu pozná a jeho stav mu je známy a zároveň potvrdzuje, že (i) predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie, (ii) predmet nájmu zodpovedá stavu v súlade s požiadavkami nájomcu na právne a faktické vlastnosti predmetu nájmu, (iii) predmet nájmu je spôsobilý na dosiahnutie dohodnutého účelu nájmu na strane nájomcu, (iv) predmet nájmu nevykazuje žiadne zjavné a viditeľné vady alebo nedostatky a (v) od prenajímateľa sa nevyžaduje žiadna úprava, prispôbenie, prípadné iné plnenie v súvislosti so stavom a vlastnosťami predmetu nájmu, ak nie je v tejto zmluve uvedené inak.

Článok II Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku I tejto zmluvy za účelom umiestnenia a realizácie stavby inžinierskej siete – vodovod, vrátane všetkých jeho súčastí a príslušenstva a iných stavebných objektov v zmysle tejto zmluvy (ďalej len „**stavba**“) v rozsahu podľa rozhodnutia o umiestnení stavby, vydaným obcou Lozorno ako príslušným stavebným úradom dňa 16.10.2018 pod č. vl.2016-18/949/3, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 07.11.2018 (ďalej len „**územné rozhodnutie**“).
2. Nájomca sa zaväzuje a je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel a výlučne v rozsahu a za podmienok uvedených v územnom rozhodnutí a iných príslušných rozhodnutiach, stanoviskách a vyjadreniach, povoľujúcich umiestnenie a následnú realizáciu stavby na predmete nájmu.
3. Zabezpečenie všetkých povolení, oprávnení a súhlasov potrebných pre výkon činnosti nájomcu na predmete nájmu je povinný si zabezpečiť nájomca sám a na vlastné náklady. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek požadovať od nájomcu preukázanie splnenia tejto jeho povinnosti.

Článok III

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah je dohodnutý na dobu určitú počnúc dňom účinnosti tejto zmluvy do okamihu bezodplatného odovzdania riadne zhotovenej a skolaudovanej stavby prenajímateľovi. Bez ohľadu na tu uvedené končí nájomný vzťah uplynutím doby 2 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou je možné skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, alebo odstúpením od zmluvy ako to predpokladá táto zmluva.
3. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy z nasledovných dôvodov:
 - a) nájomca je v omeškaní s úhradou splatného nájomného o viac ako 30 dní,
 - b) na nájomcu bol podaný návrh na vyhlásenie konkurzu, bolo začaté konkurzné konanie, bol vyhlásený konkurz resp. ak bude vyhlásenie konkurzu zamietnuté z dôvodu nedostatku majetku dlžníka, alebo ak bol podaný návrh na povolenie reštrukturalizácie, resp. bola povolená reštrukturalizácia,
 - c) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou, najmä v rozpore s dohodnutým účelom nájmu,
 - d) nájomca poruší niektorú z jeho povinností podľa tejto zmluvy a nezjedná nápravu alebo neodstráni nežiadúci stav ani v dodatočnej lehote 10 dní, poskytnutej mu zo strany prenajímateľa v písomnej výzve; písomná výzva sa nevyžaduje a dodatočná lehota sa neposkytuje v prípadoch, ak je z povahy porušenia povinnosti zrejmé, že náprava alebo odstránenie nežiadúceho stavu nie sú možné.
4. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpením nezanikajú tie práva a povinnosti zmluvných strán, z povahy ktorých vyplýva, že majú trvať aj po skončení tejto zmluvy.

Článok IV

Nájomné, spôsob platby a splatnosť nájomného, kaucia

1. Znaleckým posudkom č. 5/2019, vypracovaným znalcom Ing. Ivanom Cebrom, Holubyho 44, 902 01 Pezinok, ev. č. znalca 910396, znalec v odbore Poľnohospodárstvo, odvetvia: Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, Rastlinná produkcia, Spracovanie poľnohospodárskych produktov – vinárstvo a vinohradníctvo, vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty „obvyklého“ nájmu pozemku mimo zastavaného územia obce, parc. reg. „C“ č. 9153/51 – orná pôda, v k. ú. Lozorno, okres Malacky, pre účel stanovenia výšky „obvyklého nájomného za 1,00 m²“ za užívanie pozemku (ďalej len „**znalecký posudok**“) bola stanovená obvyklá hodnota nájomného v mieste a v čase v zmysle § 9a ods.9 zákona SNR č. 138/1991 Zb. za predmet nájmu vo výške 85,00 EUR ročne.
2. Strany sa dohodli na nájomnom vyššom ako je jeho obvyklá hodnota stanovená podľa znaleckého posudku.

3. Vzhľadom na skutočnosti uvedené v ods. 1 a ods. 2 tohto článku je nájomné za predmet nájmu stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 85,-EUR za každý aj začatý alebo neúplný kalendárny rok trvania nájmu.
4. Prenajímateľ nie je platcom DPH.
5. Nájomné je splatné vždy do 20. januára príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné uhrádza, a to na základe prenájomateľom vystavenej faktúry. Nájomné za prvý neúplný kalendárny rok trvania nájmu v plnej výške je splatné do 14 dní na základe faktúry, ktorú prenájomateľ odovzdáva nájomcovi pri podpise tejto zmluvy.
6. Nájomné ako aj iné platby podľa tejto zmluvy uhrádza nájomca bezhotovostným prevodom na účet prenájomateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ nie je vo faktúre vystavenej prenájomateľom uvedené inak.
7. Nájomné, rovnako ako akákoľvek iná platba zo strany nájomcu voči prenájomateľovi realizovaná podľa tejto zmluvy, sa považuje za uhradenú v deň jej pripísania na účet prenájomateľa.

Článok V

Uskutočnenie stavby na predmete nájmu a jej odovzdanie

1. Nájomca je oprávnený na základe tejto zmluvy a po dobu trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou realizovať stavbu na predmete nájmu. Nájomca uskutoční a vybuduje stavbu, vrátane všetkých jej súčastí, príslušenstva, ako aj vyvolaných a požadovaných investícií na vlastné náklady a na vlastné nebezpečenstvo.
2. Táto zmluva zakladá nájomcovi iné práva k pozemku v zmysle ustanovenia § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v spojení s ustanovením § 58 ods. 2 stavebného zákona.
3. Nájomca sa zaväzuje a je povinný uskutočniť stavbu v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi a technickými normami, v rozsahu podľa príslušných správnych povolení vydaných za účelom umiestnenia a realizácie stavby, v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou pre vydanie stavebného povolenia na uskutočnenie stavby, dodržať všetky podmienky uvedené vo vyjadreniach a stanoviskách dotknutých orgánov a organizácií a počas realizácie stavby rešpektovať všetky úradné príkazy, zákazy a nariadenia, ktoré môžu mať vplyv alebo sa týkajú užívania predmetu nájmu a realizácie stavby.
4. Nájomca sa zaväzuje a je povinný v rámci prípravy projektovej dokumentácie pre vydanie stavebného povolenia na uskutočnenie stavby, v stavebnom konaní o vydaní povolenia na uskutočnenie stavby a pri následnej realizácii stavby bez akýchkoľvek výhrad rešpektovať, zohľadniť a dodržať všetky podmienky a požiadavky prenájomateľa a/alebo prevádzkovateľa verejného vodovodu v obci Lozorno (toho času spoločnosť LOZORNO

spol. s r. o., IČO 44 852 142) tak ako sú tieto špecifikované v liste uvedeného prevádzkovateľa č. 22/2019 zo dňa 13.03.2019 a stavbu uskutočniť v plnom rozsahu a v súlade s týmito podmienkami a požiadavkami, vrátane všetkých stavieb a investícií súvisiacich a vyvolaných a to na vlastné riziko, zodpovednosť a náklady. Nájomca je pritom povinný tiež povinný zhotoviť stavbu a jej všetky súčasti bez ohľadu na skutočnosť, či tieto majú byť umiestňované na predmete nájmu alebo mimo neho. Pokiaľ sa tieto časti, vrátane stavieb vyvolaných majú umiestniť na iných pozemkoch ako je predmet nájmu zodpovedá nájomca sám za existenciu príslušného práva na umiestnenie stavby.

5. Nájomca sa zaväzuje a je povinný uskutočniť stavbu, zabezpečiť vydanie právoplatného kolaudačného rozhodnutia povoľujúceho užívanie stavby a uskutočniť odovzdanie stavby v zmysle ďalej uvedeného v lehote do uplynutia doby trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy.
6. Nájomca sa zaväzuje a je povinný stavbu, vrátane všetkých jej súčastí, príslušenstva, ostatných súvisiacich stavieb a investícií (vrátane investícií vyvolaných a/alebo požadovaných zo strany prenajímateľa alebo prevádzkovateľa verejného vodovodu) odovzdať bezodplatne do majetku prenajímateľa, a to v lehote 14 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, na základe ktorého bude povolené užívanie stavby. O odovzdaní v zmysle tu uvedeného musí byť vyhotovený písomný preberací protokol podpísaný nájomcom ako odovzdávajúcim a prenajímateľom, resp. ním poverenou osobou ako preberajúcim.
7. Spolu s odovzdaním stavby do majetku prenajímateľa je nájomca povinný bezodplatne odovzdať prenajímateľovi aj všetku projektovú dokumentáciu týkajúcu sa stavby, najmä, nie však výlučne, projekt skutočného vyhotovenia stavby, porealizačné zameranie stavby, revízne správy, protokoly o skúškach, certifikáty, atesty, záručné listy, prípadne ďalšie podklady, z ktorých je zrejmý dodávateľ, rozsah záruk a záručná doba, a to tak v listinnej ako aj digitálnej podobe a na požiadanie prenajímateľa zabezpečiť pre prenajímateľa, bez nutnosti akejkoľvek odplaty alebo poskytnutia iného plnenia, časovo neobmedzené oprávnenie na použitie projektovej dokumentácie spôsobmi predpokladanými autorským zákonom.
8. Nájomca sa ďalej zaväzuje a je povinný najneskôr ku dňu začatia kolaudačného konania o povolenie užívania stavby uviesť predmet nájmu na vlastné náklady do pôvodného stavu (vrátane zatrávnenia plôch, obnovy spevnených plôch a pod.).
9. Za plnenie povinností voči stavebnému úradu, iným orgánom verejnej správy, dotknutým orgánom a organizáciám a tretím osobám v súvislosti s uskutočnením stavby zodpovedá v celom rozsahu nájomca.
10. Nájomcovi po skončení nájmu nevzniká nárok na žiadne plnenie od prenajímateľa v súvislosti s prípadným zvýšením hodnoty predmetu nájmu alebo iného majetku prenajímateľa, uvedené berie nájomca na vedomie a zaväzuje sa, že si v tejto súvislosti nebude voči prenajímateľovi uplatňovať žiadne nároky.

11. Za všetky škody na predmete nájmu súvisiace s výkonom nájomného práva podľa tejto zmluvy alebo škody súvisiace s uskutočnením stavby, spôsobené prenajímateľovi alebo tretím osobám, zodpovedá v plnom rozsahu a zaväzuje sa tieto oprávneným osobám nahradit'.

Článok VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel po celú dobu trvania nájmu počnúc dňom prevzatia predmetu nájmu nájomcom.
2. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnený kontrolovať plnenie povinností nájomcu podľa tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi bezodkladne všetky informácie súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ako aj s uskutočňovaním stavby.
3. Nájomca je sám zodpovedný za dodržiavanie právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a na úseku ochrany pred požiarimi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu a je povinný plniť všetky príslušné povinnosti plynúce z platných právnych predpisov vo vzťahu k príslušným orgánom a úradným miestam.
4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, alebo umožniť užívanie predmetu nájmu alebo jeho časti treťou osobou bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Súhlas prenajímateľa k užívaniu predmetu nájmu za účelom podľa tejto zmluvy sa nevyžaduje pre subjekty, ktoré budú pre nájomcu dodávateľsky zabezpečovať uskutočnenie stavby na predmete nájmu.

Článok VII

Osobitné ustanovenia

1. Predmet nájmu sa považuje za odovzdaný nájomcovi do užívania za účelom dohodnutým v tejto zmluve v deň účinnosti tejto zmluvy.
2. Zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nezanikajú povinnosti zmluvných strán vysporiadať vzájomné vzťahy, ktoré vznikli na jeho základe a/alebo z neho vyplývajú.
3. Nájomca nie je oprávnený započítat' svoje pohľadávky voči prenajímateľovi voči pohľadávkam prenajímateľa na úhradu nájomného, alebo akýmkoľvek iným platbám podľa tejto zmluvy, a bez predchádzajúceho písomného súhlasu k nim zriadiť záložné právo, zabezpečovací prevod práva alebo ich postúpiť na tretiu osobu.
4. Nájomca udeľuje podpisom tejto zmluvy prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy v rozsahu potrebnom pre plnenie povinností a uplatňovanie práv z tejto zmluvy, a to na dobu trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom pokiaľ nevyplýva inak z platnej právnej úpravy, súhlas nájomcu nezaniká skôr ako budú vysporiadané všetky vzťahy, práva a povinnosti z tejto zmluvy

vyplývajúce. Nájomca je oprávnený súhlas so spracovaním osobných údajov kedykoľvek písomne odvolať.

Článok VIII **Zmluvné pokuty**

1. V prípade porušenia niektorej povinnosti nájomcu podľa čl. V ods. 3 až 8 tejto zmluvy je nájomca povinný na základe písomnej výzvy prenajímateľa odstrániť takýto vadný stav a upustiť od porušovania zmluvy v lehote najneskôr 30 dní odo dňa doručenia výzvy. V prípade ak sa tak nestane vzniká prenajímateľovi počnúc prvým dňom po uplynutí 30 dňovej lehoty (nie skôr) nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500 EUR za každý aj začatý deň trvania porušenia povinnosti až do dňa, v ktorom došlo k náprave tohto vadného stavu.
2. V prípade porušenia povinnosti nájomcu podľa čl. V ods. 10 tejto zmluvy, t. j. ak by si nájomca uplatnil voči prenajímateľovi akýkoľvek nárok na náhradu nákladov spojených so zvýšením hodnoty predmetu nájmu alebo tomuto nároku obdobný nárok, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške uplatnenej náhrady. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne započítať svoju prípadnú povinnosť poskytnúť nájomcovi náhradu alebo plnenie v tu uvedenej súvislosti na povinnosť nájomcu zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tohto odseku.
3. Zmluvné pokuty sú splatné do 3 dní odo dňa uplatnenia nároku na ich zaplatenie. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok na náhradu škody presahujúcej výšku zaplatenej zmluvnej pokuty.

Článok IX **Doručovanie**

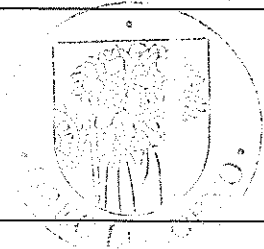
1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, musia byť akékoľvek písomnosti podľa tejto zmluvy doručené osobne, doporučenou poštou s doručenkou alebo kuriérskou službou na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, alebo na inú zmluvnou stranou písomne oznámenú adresu.
2. Písomnosti sa budú považovať za doručené za nasledovných podmienok: (i) dňom ich prevzatia osobou oprávnenou prijímať písomnosti za adresáta, (ii) odmietnutím prevzatia písomnosti adresátom, (iii) uplynutím odbernej lehoty na prevzatie zásielky uloženej na pošte, ak adresát nebol zastihnutý, a to bez ohľadu na to, či sa adresát o uložení zásielky dozvedel alebo nie.

Článok X **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy v súlade s osobitným predpisom.

2. V zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Lozorno zo dňa 27.03.2019, účinných počnúc dňom 01.04.2019 pre uzatvorenie tejto zmluvy sa nevyžaduje schválenie obecným zastupiteľstvom. V súlade s ustanovením §9a bol zámer prenajať majetok obce priamo za cenu vyššiu ako obvyklú podľa tejto nájomnej zmluvy pred jej podpisom formou priameho nájmu zverejnený na úradnej tabuli a internetovom sídle obce ako aj v regionálnej tlači (Malacko) po dobu 15 dní. Zmluva sa uzatvára so záujemcom, ktorý predložil jedinú cenovú ponuku. Spolu s prvým nájomným zaplatí nájomca tiež čiastku 500 EUR za prípravu a spracovanie tejto nájomnej zmluvy.
3. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať len písomne vo forme dodatkov a so súhlasom oboch zmluvných strán.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory z tejto zmluvy prednostne dohodou. Pokiaľ zmluvné strany nedospejú k dohode, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená predložiť spor na rozhodnutie súdu vecne, miestne a kauzálne príslušnému podľa Civilného sporového poriadku.
6. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Každá zo zmluvných strán dostane po dve vyhotovenia.
7. Prílohy:
Príloha č. 1 – ortofotomapa pozemku s vyznačenou plochou uloženia vodovodnej prípojky s ochrannou plochou

Zmluvné strany vyhlasujú, že si text tejto zmluvy riadne a dôkladne prečítali, jeho obsahu porozumeli, že tento vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akýchkoľvek omylov, že túto zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za zvlášť nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú podpismi osôb oprávnených v mene zmluvných strán konať.

V Lozorne dňa 6.5.2019	V Lozorne dňa 6.5.2019
Obec Lozorno (prenajímateľ)	PD BA 03 s. r. o. (nájomca)
	
..... Mgr. Ľuboš Tvrdoň starosta obce Lozorno Ján Haramia konateľ



