

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. HM/ 017 – 2016/300
uzavretá podľa zák. č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

obchodné meno: **Hydromeliorácie, štátny podnik**
sídlo: Vrakunská ul. č. 29, 825 63 Bratislava, Slovenská republika
zastúpenie: Ing. Laura Nagyová - riaditeľka
IČO / DIČ / IČ DPH: 35 860 839 / 2021730073 / SK 2021730073
obchodný register: Okresný súd Bratislava I, odd.: Pš, vl.č.: 425/B
bankové spojenie: PRIMA banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK59 5600 0000 0048 5409 0001
SWIFT (BIC): KOMASK2X

ďalej len ako „prenajímateľ“

a

Nájomca:

obchodné meno: **Vinohradnícko vinárske družstvo podielnikov KARPATY, družstvo**
Sídlo: Limbašská 2, 902 03 Pezinok, Slovenská republika
Zastúpenie: Ing. Vladimír Baričič – predseda družstva
p. Stanislav Dušek – člen predstavenstva
IČO: 34 124 411
DIČ: 2020361266
IČ DPH: SK2020361266
Bankové spojenie: SLSP, a.s. Bratislava, pob. Pezinok
Číslo účtu: IBAN SK28 0900 0000 0000 1919 1337
SWIFT (BIC): GIBASKBX
Obchodný register: Okresný súd Bratislava I, odd.: Dr, vl. č. 258/B
Kontakt: 0918 437 369, fax: 033/6422413, Email: vvdpkarpaty@vvdpkarpaty.sk
ďalej len „nájomca“.

Vyššie uvedené zmluvné strany sa v zmysle zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Zákon“) dohodli na tomto znení Nájomnej zmluvy č. HM/017-2016/300 (ďalej len „Zmluva“):

Článok I.

Predmet nájmu

1. Predmetom Zmluvy je užívanie areálu vodnej stavby, čerpacej stanice s názvom: „ZP Pezinok – Myslenice, vinice, ČS Grinava“, evidenčné číslo stavby: 5201 334 002, nachádzajúcej sa v k. ú. Grinava, obec: Pezinok okres: Pezinok, na parc. č. 1671/2, 1671/3 a 1671/4, (ďalej len „areál ČS“), v tejto špecifikácii:
 - a) čerpacia stanica pozostávajúca z prevádzkovej budovy a budovy strojovne - nebytové priestory, o výmere 217 m² (ďalej len „budova ČS“),
 - b) príľahlý dvor – voľné a spevnené plochy, o výmere 636 m² (ďalej len „dvor“), (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Pôdorys predmetu nájmu je neoddeliteľnou Prílohou č. 1) tejto Zmluvy.
3. Pozemky pod areálom ČS nie sú predmetom tejto Zmluvy.

4. Predmet nájmu je vlastníctvom Slovenskej republiky v správe prenajímateľa v zmysle zák. č. 111/1990 Zb. o štátnom podniku.

Článok II.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v Čl. I. Zmluvy za účelom skladovania hnutelných vecí patriacich nájomcovi. Nájomca nesmie v predmete nájmu skladovať nebezpečné materiály alebo nebezpečné odpady.

2. Nájomca nie je oprávnený využívať predmet nájmu na iný účel ako je uvedený v ods. 1) tohto článku Zmluvy.

Článok III.

Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú s účinnosťou od 01.03.2016 do 28.02.2021.

Článok IV.

Ukončenie platnosti zmluvy

1. Zmluva zaniká a jej platnosť sa ukončuje uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená, t. j. dňom 28.02.2021.

2. Pred uplynutím doby, na ktorú bola táto Zmluva uzatvorená, môžu zmluvné strany jej platnosť ukončiť písomnou dohodou.

3. Pred uplynutím doby, na ktorú bola táto Zmluva uzatvorená, môže nájomca jej platnosť ukončiť výpoveďou. Výpoveď musí byť prenajímateľovi doručená v písomnej forme s uvedením jej dôvodu. Výpovedná lehota sa stanovuje na jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bola výpoveď doručená prenajímateľovi.

4. Pred uplynutím doby, na ktorú bola táto zmluva uzatvorená, môže prenajímateľ vypovedať Zmluvu s okamžitou platnosťou, t. j. dňom doručenia výpovede nájomcovi, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného dlhšie ako 30 dní po lehote splatnosti ktorejkoľvek z prenajímateľom vystavených faktúr.

5. Pred uplynutím doby, na ktorú bola táto Zmluva uzatvorená, môže prenajímateľ jej platnosť ukončiť písomnou výpoveďou ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu, alebo takým spôsobom, že na predmete nájmu vznikla škoda alebo vznik škody hrozí, alebo ak nájomca závažným spôsobom a opakovane porušuje povinnosti podľa tejto Zmluvy, alebo ak užíva predmet nájmu v rozpore s právnymi predpismi alebo dobrými mravmi a nájomca uvedený stav alebo uvedené porušenie Zmluvy alebo právnych predpisov neodstráni ani na základe písomnej výzvy prenajímateľa, ktorý mu na odstránenie nedostatkov poskytol lehotu nie kratšiu ako 30 dní. Výpovedná lehota sa stanovuje na jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci kedy bola písomná výpoveď doručená nájomcovi.

6. Pred uplynutím doby, na ktorú bola táto Zmluva uzatvorená, môže prenajímateľ jej platnosť ukončiť písomnou výpoveďou ak prenajímateľ rozhodne o predaji predmetu nájmu alebo jeho časti inej osobe. Výpovedná lehota sa stanovuje na jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci kedy bola výpoveď doručená nájomcovi.

7. Pri skončení nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu najneskôr v posledný deň nájomného vzťahu, alebo najneskôr do siedmych dní po výpovedi podľa ods. 4.) tohto článku. Ak sa zavinením nájomcu odovzdanie a prevzatie neuskutoční v dohodnutom alebo prenajímateľom stanovenom termíne je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 25.000,- €, pričom náhrada škody prípadne vzniknutej prenajímateľovi z tohto dôvodu nie je zmluvnou pokutou dotknutá. Ak nájomca neodovzdá po skončení nájomného vzťahu predmet nájmu je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu i bez povolenia a prítomnosti nájomcu, vypratať predmet nájmu a uložiť v ňom nachádzajúce sa veci patriace nájomcovi do úschovy tretej osobe na náklady nájomcu. Miesto uloženia vypratých vecí prenajímateľ bez zbytočného odkladu oznámi nájomcovi.

Článok V.

Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

1. Nájomca bude uhrádzať prenajímateľovi zmluvnými stranami dohodnuté nájomné za budovu ČS podľa Čl. I. ods. 1 písm. a) Zmluvy vo výške 1,50 €/m² ročne bez dane z pridanej hodnoty (ďalej len DPH) a za dvor podľa Čl. I. ods. 1. písm. b) Zmluvy vo výške 0,10 €/m² ročne bez DPH.

Dohodnutá výška nájomného:

- budova ČS: 217 m² x 1,50 za jeden m² = 325,50 €/rok bez DPH,
- dvor: 636 m² x 0,10 € za jeden m² = 63,60 €/rok bez DPH.

Dohodnutá výška nájomného spolu: 389,10 €/rok bez DPH (slovom: tristoosemdesiatdeväť Eur a desať centov).

Prenajímateľ bude k nájomnému fakturovať DPH podľa platnej právnej úpravy v čase plnenia.

2. Nájomné uvedené v ods. 1) tohto článku je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi v ročných platbách, bezhotovostným bankovým prevodom na účet prenajímateľa ako je uvedený v záhlaví tejto Zmluvy a to na základe faktúr s dohodnutou 14. dennou lehotou splatnosti, ktoré bude prenajímateľ vystavovať vždy do konca januára príslušného kalendárneho roku, za ktorý nájomca nájomné uhrádza. V prípade uzatvorenia Zmluvy v priebehu kalendárneho roku prenajímateľ vystaví faktúru na zodpovedajúce časť výšky nájomného do konca mesiaca nasledujúceho po mesiaci od účinnosti Zmluvy podľa Čl. III. Zmluvy. Faktúry sú uhradené dňom pripísania nájomného na účet prenajímateľa.

3. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za telekomunikačné služby, dodávku plynu, vodné, stočné, spotrebovanú elektrickú energiu, odvoz odpadu a pod..

4. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného podľa tohto článku, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,03% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

5. Ak dôjde k inflácii počas trvania nájomného vzťahu je prenajímateľ oprávnený i bez súhlasu nájomcu automaticky zvýšiť nájomné o sumu zodpovedajúcu dosiahnutej miere inflácie podľa oficiálnych údajov Národnej banky Slovenska a to od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po jej dosiahnutí.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený a zaväzuje sa predmet nájmu užívať obvyklým spôsobom výlučne v súlade s účelom nájmu podľa Čl. II tejto Zmluvy.

2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne pre vlastné potreby a nesmie k premetu nájmu ani jeho časti zriadiť právo podnájmu alebo predmet nájmu akoukoľvek formou prenechať na akékoľvek užívanie inej osobe.

3. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa inštalovať na dvore akékoľvek prístrešky alebo dočasné alebo drobné stavby, alebo iné obdobné zariadenia.

4. Predmety slúžiace výlučne pre činnosť a potrebu nájomcu (firemné označenie, pútače, špeciálne signalizačné zariadenia a pod.) si nájomca môže zabezpečiť a inštalovať výlučne na vlastné náklady.

5. Nájomca je povinný a zaväzuje sa predmet nájmu užívať tak, aby na ňom nevznikla škoda. V prípade vzniku škody v plnom rozsahu za ňu zodpovedá nájomca a je povinný poškodenie uviesť bez zbytočného odkladu do predošlého stavu na vlastné náklady.

6. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škody na predmete nájmu spôsobené jeho poškodením alebo znehodnotením alebo zničením alebo odcudzením jeho časti alebo súčasti alebo neodovzdaním prenajímateľovi pri skončení nájomného vzťahu, ktoré spôsobil sám alebo akékoľvek iné osoby. Nájomca je povinný kedykoľvek na požiadanie prenajímateľa

sprístupniť predmet nájmu za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok alebo kontroly stavu predmetu nájmu.

7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má realizovať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla. Bežné opravy a údržbu súvisiacu s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje zabezpečovať na vlastné náklady.

8. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za veci patriace prenajímateľovi a nachádzajúce sa v predmete nájmu, zoznam ktorých bude uvedený v preberacom protokole. Zodpovednosť za škodu vzniknutú na týchto veciach vzniknutú ich poškodením alebo zničením alebo znehodnotením alebo odcudzením alebo neodovzdaním pri ukončení nájomného vzťahu prenajímateľovi znáša v plnom rozsahu nájomca a to i vtedy ak boli spôsobené inou osobou ako nájomcom.

9. Nájomca je na základe tejto Zmluvy oprávnený po predložení predchádzajúceho písomného oznámenia a projektovej dokumentácie k plánovaným zmenám prenajímateľovi, vykonať na stavebnej alebo technickej alebo technologickej časti predmetu nájmu výlučne zmeny, úpravy, investície, výmenu alebo generálnu opravu alebo repasáciu technických alebo technologických zariadení predmetu nájmu, ktoré súvisia s účelom nájmu a sú tiež v súlade s užívacím povolením predmetu nájmu. Na základe uvedeného oznámenia a predloženej projektovej dokumentácie prenajímateľ preskúma súlad navrhovaných zmien s užívacím povolením predmetu nájmu a v prípade ak nezistí rozpor medzi navrhovanými zmenami vykonávanými podľa projektovej dokumentácie a užívacím povolením predmetu nájmu vydá prenajímateľ nájomcovi kladné stanovisko k oznámeným zmenám predmetu nájmu. Prenajímateľ je povinný vydať stanovisko do 10 dní od doručenia oznámenia nájomcu a predloženia projektovej dokumentácie, podľa ktorej sú navrhované zmeny vykonávané. V prípade ak prenajímateľ stanovisko v uvedenej lehote nevydá platí, že s oznámenými zmenami predmetu nájmu súhlasí. Nájomca je oprávnený predkladať projekty, ku ktorým dal prenajímateľ súhlasné stanovisko, realizovať výlučne na vlastné náklady.

V prípade ak právne predpisy k nájomcom plánovaným zmenám vyžadujú územné konanie alebo stavebné konanie je potrebný predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.

Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení platnosti tejto Zmluvy nájomca nemá právo a nie je oprávnený od prenajímateľa žiadať refundáciu alebo protihodnotu alebo kompenzáciu alebo akúkoľvek inú finančnú náhradu investícií alebo akýchkoľvek iných jeho nákladov alebo výdavkov spojených s nájomom alebo údržbou alebo opravami alebo úpravami alebo zmenami predmetu nájmu i keď boli vykonané na základe kladného stanoviska prenajímateľa, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

10. Nájomca je povinný a zaväzuje sa dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne normy upravujúce bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, ochranu pred požiarmi, ochranu životného prostredia ako aj ostatné všeobecne záväzné právne predpisy súvisiace s jeho činnosťou a užívaním predmetu nájmu a sám zodpovedá za ich porušenie.

11. Písomnosti podľa tejto zmluvy, alebo so zmluvou súvisiace sa doručujú medzi zmluvnými stranami osobne, kuriérom alebo poštou. Za deň doručenia písomností sa považuje deň, kedy adresát prevezme písomnosť. Za deň doručenia písomností sa považuje aj deň, kedy adresát odmietne písomnosť prevziať. V prípade ak si adresát neprevezme písomnosť v úložnej dobe na pošte, za deň doručenia sa považuje posledný deň úložnej doby na pošte. V prípade ak sa písomnosť vráti odosielateľovi s označením pošty „adresát neznámy“, alebo adresát sa odsťahoval“, alebo s inou poznámkou podobného významu, za deň doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi.

12. Nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať dvor v riadnom stave, t. j. vykonávať kosenie, odstraňovanie náletových porastov a iné obvyklé súvisiace práce. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať odvoz a likvidáciu odpadu z predmetu nájmu.

13. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezabezpečuje pripojenie predmetu nájmu na odber elektrickej energie a iných energií a médií.

14. V prípade rozhodnutia prenajímateľa predať predmet nájmu alebo jeho časť inej osobe je prenajímateľ povinný predmet nájmu alebo jeho časť ponúknuť nájomcovi ako prvému. Ak nájomca do 30 dní od doručenia písomnej ponuky písomne neoznámi prenajímateľovi svoj záujem alebo nezáujem o kúpu predmetu nájmu alebo jeho časti, zmluvné strany sa dohodli na tom, že nedoručenie písomného stanoviska nájomcu prenajímateľovi v uvedenej lehote sa považuje za riadne prejavovaný nezáujem nájomcu o kúpu predmetu nájmu alebo jeho časti, t. j. nájomca sa predkupného práva vzdal.

Predkupné právo nájomcu je platné len vtedy ak nájomný vzťah trvá najmenej päť rokov a nájomca počas minimálnej doby nájmu päť rokov preinvestoval finančné prostriedky s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa minimálne 40% z hodnoty predmetu nájmu pred vykonaním investície. Predmet nájmu musí byť ohodnotený znaleckým posudkom ešte pred vykonaním investície. Preinvestovaná suma musí byť vyšpecifikovaná v aktuálnom znaleckom posudku.

16. Ak nájomca bude podľa postupu uvedeného v bode 9) tohto článku Zmluvy realizovať investície, alebo stavebné alebo iné úpravy, alebo obnovu, alebo výmenu alebo generálnu opravu alebo repasáciu technických alebo technologických zariadení predmetu nájmu, vynaložené náklady na technické zhodnotenie vykonané na prenajatom dlhodobom hmotnom majetku, t. j. predmete nájmu, bude účtovať nájomca, t. j. Vinohradnícko vinárske družstvo podielnikov KARPATY, v zmysle zák. č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov. V zmysle §21 ods. 4) Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 16.12.2002, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovnej osnove pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovania, prenajímateľ dlhodobého hmotného majetku, t. j. Hydromeliorácie, štátny podnik, nebude účtovať o nákladoch na technické zhodnotenie a ani o túto čiastku nezvýši obstarávaciu cenu prenajatého dlhodobého hmotného majetku, t. j. predmetu nájmu.

17. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu oznámiť druhej zmluvnej strane všetky skutočnosti, ktoré môžu mať vplyv na formálnu alebo obsahovú stránku tejto Zmluvy.

Článok VII.

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu pri začatí nájmu a pri skončení nájmu zmluvné strany vyhotovia protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorý bude obsahovať opis a stav predmetu nájmu a súpis vecí a zariadenia patriacich prenajímateľovi, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú.

2. Ku dňu ukončenia nájomného vzťahu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s výnimkou podľa Čl. VI. ods. 9). Zmluvy.

3. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a nájomca ho v tomto stave preberá a vyhlasuje, že so stavom predmetu nájmu je riadne oboznámený a tento je spôsobilý na dohodnutý účel užívania podľa Zmluvy.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Na vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú príslušné ustanovenia Zákona a ďalšie príslušné všeobecne záväzné právne normy.

2. Zmluva a vzťahy z nej vzniknuté sa spravujú slovenským právnym poriadkom. Prípadné spory z tejto zmluvy sa budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou. Ak nedôjde k dohode, môže ktorákoľvek zo zmluvných strán podať žalobu na príslušnom súde v Slovenskej republike.

3. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy môžu byť vykonané len v písomnej forme s účinnosťou od podpisu oboma zmluvnými stranami.

4. Zmluva je vyhotovená v 5 vyhotoveniach, z ktorých tri obdrží prenajímateľ a dve nájomca.

5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami s účinnosťou podľa Čl. III. Zmluvy.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, s jej znením v celosti súhlasia, táto je prejavom ich slobodnej, pravej a vážnej vôle na znak čoho ju podpisujú vlastnoručnými podpismi.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že súhlasia s tým, aby Zmluva a jej zmeny a dodatky boli zverejnená v rozsahu tak, ako boli uzatvorené a v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením Zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v centrálnom registri zmlúv na Úrade vlády SR.

V Bratislave dňa

V

dňa

.....
za prenajímateľa
Ing. Laura Nagyová – riaditeľka

.....
za nájomcu
Ing. Vladimír Baričič – predseda družstva

.....
za nájomcu
Stanislav Dušek – člen predstavenstva