

Zmluva o nájme č. 1/MSA/2018

uzatvorená v zmysle zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka č. 40/1964 v znení neskorších predpisov
(ďalej aj ako „zmluva“)

Článok I Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Slovenská republika**
 Múzeum vo Svätom Antone
so sídlom: Svätý Anton č. 291, 969 72 Svätý Anton
v zastúpení: Ing. Marian Číž, riaditeľ múzea
IČO: 35985135
DIČ: 2021439244
IČ DPH: nie je platiteľom DPH
Právna forma: štátna príspevková organizácia
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000068058/8180
IBAN: SK31 8180 0000 0070 0006 8058
Zriaďovateľ: Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR
Zriaďovacia listina: Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja
vidieka SR číslo 1288/2018–250 zo dňa 14.03.2018
Zamestnanec oprávnený konať vo veciach realizácie zmluvy:
Ing. Janka Binderová, vedúca ekonomického oddelenia
Kontakty: www.msa.sk, info@msa.sk, +421 45 6913932
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Agrofarma Studenec s.r.o.**
so sídlom: Banský Studenec 36, 969 01 Banská Štiavnica
V zastúpení: Marek Pohorelec, konateľ
IČO: 45611092
DIČ: 2023052185
IČ DPH: SK2023052185
Zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica,
oddiel: Sro, Vložka číslo: 18421/S,
Bankové spojenie: Tatra banka
IBAN: SK04 1100 0000 0029 2884 7435
Kontakt: +421915061308

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Úvodné ustanovenia

Múzeum vo Svätom Antone ako správca majetku štátu prenecháva do nájmu v súlade so zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov pozemkové

nehnuteľnosti špecifikované v Článku II ods. 1 a ods. 2 tejto zmluvy z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Ako dôvod hodný osobitného zreteľa sa uvádza zámer nájomcu a to:

„Svätý Anton – vodný tok Studenský potok Protipovodňová ochrana“.

Zámer navrhuje protipovodňovú ochranu na vodnom toku Studenský potok a jeho prítokoch. Studenský potok je križovaný tzv. panskou cestou, ktorá súvisí s drevenými lávkami a mostami. Prítokový drevený žľab v súčasnosti nespĺňa funkciu odberu prietoku vody pre jazierka v areáli kaštieľa. Navrhované úpravy spriechodnia profil vodného toku, revitalizuje sa brehový porast, vyčistia sa plochy od splavenín, zo dna vodnej nádrže sa odstráni organická hmota, balvany. Opravou prelomenej vodnej nádrže sa obnoví funkcia protipovodňovej ochrany, čím sa vytvorí retenčný priestor na dočasnú akumuláciu vody počas povodňových prietokov. Vyčistí sa vodná plocha spolu s ostatnými priľahlými plochami. V súčasnosti je vodná plocha pokrytá výraznou vrstvou splavenej zeminy a sedimentov a je zarastená samonáletovými druhmi drevín. Navrhovaná činnosť je novou činnosťou v danej lokalite.

Článok II

Predmet nájmu a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 333

- a) pozemok KN-C parcelné číslo 5389, o celkovej výmere 953 m², druh pozemku ostatné plochy, nachádzajúci sa v katastrálnom území Svätý Anton, obec Svätý Anton, okres Banská Štiavnica, správa katastra nehnuteľností Banská Štiavnica,
- b) časť pozemku o výmere 3400 m², z parcely KN-C parcelné číslo 5390/2 o celkovej výmere 5313 m², druh pozemku ostatné plochy, nachádzajúci sa v katastrálnom území Svätý Anton, obec Svätý Anton, okres Banská Štiavnica, správa katastra nehnuteľností Banská Štiavnica,
- c) pozemok KN-C parcelné číslo 5638, o celkovej výmere 4525 m², druh pozemku vodná plocha, nachádzajúci sa v katastrálnom území Svätý Anton, obec Svätý Anton, okres Banská Štiavnica, správa katastra nehnuteľností Banská Štiavnica,
- d) časť pozemku o výmere 144 m², z parcely KN-C parcelné číslo 5648/2 o celkovej výmere 51193 m², druh pozemku ostatné plochy, nachádzajúci sa v katastrálnom území Svätý Anton, obec Svätý Anton, okres Banská Štiavnica, správa katastra nehnuteľností Banská Štiavnica.

Výlučným vlastníkom nehnuteľností je Slovenská republika, správca Múzeum vo Svätom Antone, spoluvlastnícky podiel 1/1. List vlastníctva č. 333 tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nehnuteľnosti uvedené v ods. 1 tohto článku tak ako sú zakreslené v prílohe č. 2 tejto zmluvy. **Celková výmera predmetu nájmu je 9022 m².** Nákras tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

3. Predmet nájmu je pre prenajímateľa dočasne prebytočným na základe Rozhodnutia o dočasnej prebytočnosti majetku štátu číslo 457/EK/2018 zo dňa 07.06.2018.

4. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do dočasného užívania za **účelom zámeru realizácie protipovodňovej ochrany na vodnom toku Studenský potok a jeho prítokoch.**

Článok III Nájomné a jeho úhrada

1. Nájomné za predmet nájmu medzi zmluvnými stranami bolo stanovené na základe vyhodnotenia cenovej ponuky ponúkaného majetku štátu v registri vo výške 0,90 €/m²/rok (slovom deväťdesiat centov).
2. Cena ročného nájomného za predmet nájmu podľa článku II ods. 1 a ods. 2 je vo výške 8119,80 € (slovom osemtisícstodevätnásť eur 80/100).
3. Výška prvého nájomného bude stanovená ako alikvótna čiastka zo sumy platenej za 1 kalendárny mesiac, vypočítaná za obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy. Výška poslednej platby za nájom bude stanovená ako alikvótna čiastka zo sumy platenej za 1 kalendárny mesiac, vypočítaná za obdobie od prvého dňa kalendárneho mesiaca, v ktorom uplynie platnosť a účinnosť tejto zmluvy, do posledného dňa platnosti a účinnosti tejto zmluvy v danom mesiaci.
4. Nájomca sa zaväzuje nájomné uhrádzať v mesačných splátkach. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa. Kalkulačný list je prílohou č. 3 tejto zmluvy.
5. Úhrady za nájom bude nájomca uhrádzať na základe vystavenej faktúry v prospech účtu prenajímateľa – Štátna pokladnica číslo účtu: IBAN SK3181800000007000068058 vždy v lehote splatnosti vystavenej faktúry.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo každoročne prehodnotiť a upraviť výšku a spôsob úhrady nájomného na základe aktuálneho stavu cenovej ponuky nájomného v príslušnej lokalite. Výška nájomného bude stanovená na sumu nie nižšiu ako bola stanovená nájomcovi za predchádzajúci rok.
7. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

Článok IV Prevádzkové náklady spojené s nájomom

1. S predmetom nájmu sú spojené prevádzkové náklady a to daň z nehnuteľnosti v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca je povinný prenajímateľovi uhradiť pomernú časť dane z nehnuteľnosti prislúchajúcu výmere 9022 m² na základe Rozhodnutia správcu dane do 30.06. príslušného roka. Predpokladaná výška dane z nehnuteľnosti za predmet nájmu je 83,45 € pre príslušný rok.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo v prípade nepredvídateľnej situácie uplatniť úhradu za prevádzkové náklady a služby spojené s nájomom.

4. Nájomca uhradí úhradu za prevádzkové náklady a služby spojené s nájmom na základe vystavenej faktúry v prospech účtu prenajímateľa – Štátna pokladnica číslo účtu: IBAN SK3181800000007000068058 vždy v lehote splatnosti vystavenej faktúry.

Článok V

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je oprávnený vykonať kontrolu užívania predmetu nájmu a má právo vstupu na prenajaté nehnuteľnosti za prítomnosti nájomcu alebo v prítomnosti ním poverenej osoby.
2. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené nájomcom porušením predpisov v oblasti životného prostredia, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci ako aj porušením požiarnych predpisov.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za veci a predmety vnesené nájomcom na prenajaté nehnuteľnosti.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť potrebnú súčinnosť a zdržať sa všetkých zásahov, ktorými by mohol nájomcovi znemožňovať užívať predmet nájmu pre účel ako bol dohodnutý v tejto zmluve.

Článok VI

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky podmienky nájmu podľa tejto zmluvy, predmet nájmu užívať riadnym a hospodárnym spôsobom a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v Čl. II ods. 4 tejto zmluvy. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od 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 je povinný zabezpečovať na vlastné náklady všetky navrhované úpravy spomínané v úvodnom ustanovení tejto zmluvy. Nájomca je povinný odstraňovať komunálny odpad ak ho vytvorí. Nájomca zodpovedá za to, aby na predmete nájmu nevznikla skládka odpadu a zaväzuje sa, ak napriek tomu na predmete nájmu skládka vznikne, odstrániť ju na vlastné náklady.
3. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonať na predmete nájmu žiadne úpravy a zmeny a ani ďalšiu stavebnú činnosť. Súčasťou súhlasu prenajímateľa k úpravám musí byť presná špecifikácia takýchto úprav podľa písomnej požiadavky nájomcu a platné oprávnenie na ich vykonanie.
4. Ak nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa, považuje sa to za porušenie zmluvy a bude s ním táto zmluva okamžite ukončená. Podľa rozsahu a závažnosti zmien sa bude ďalej postupovať v súlade so zákonom o správe majetku štátu, o ochrane pamiatkového fondu a občianskym zákonníkom.

5. Nájomca nesmie svojou činnosťou poškodzovať okolité nehnuteľnosti prenajímateľa, je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by smerovalo proti záujmom prenajímateľa a je povinný znášať obmedzenia prenajímateľa nakoľko predmet nájmu sa nachádza v areáli Národnej nehnuteľnej kultúrnej pamiatky.

6. Pokiaľ by vznikla na predmete nájmu škoda a bude spôsobená nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi, bude táto škoda nájomcom odstránená na vlastné náklady. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi uhradiť vzniknutú škodu, a to v plnej výške bezodkladne po výzve prenajímateľa na základe ním vystavenej faktúry.

7. Nájomca je povinný na požiadanie umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

8. Nájomca je povinný prenajímateľovi hlásiť mimoriadne udalosti ihneď po ich zistení a vykonať opatrenia nevyhnutné na zabránenie alebo obmedzenie vzniku ďalších škôd na prenajatom predmete nájmu.

9. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za majetok, ktorý je vo vlastníctve nájomcu a nezodpovedá ani za jeho poškodenie, prípadné zničenie, stratu resp. inej havárie v priestoroch predmetu nájmu.

10. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu ani jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe.

11. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu a nie je oprávnený zradiť záložné právo, vecné bremeno, či inú ťarchu na majetok štátu.

12. Žiadna zo zmluvných strán neručí za neplnenie tejto zmluvy v prípade, že by príčinou neplnenia bola vyššia moc, napr. povodeň alebo iné živelné pohromy, ktoré nepodliehajú kontrole a zodpovednosti postihnutej zmluvnej strane.

13. Nájomca je povinný po skončení nájomného vzťahu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v pôvodnom stave, a ak to nie je možné vzhľadom na povahu vykonávaných prác v stave zodpovedajúcom predchádzajúcemu účelu alebo užívaniu predmetu nájmu s prihliadnutím na nevyhnutné zmeny.

Článok VII

Zodpovednosť za škody

1. Nájomca sa zaväzuje znášať prípadné škody, ktoré vzniknú nesplnením povinností vyplývajúcich pre neho z tejto zmluvy alebo právnych predpisov v súvislosti s realizáciou protipovodňového opatrenia „Svätý Anton – vodný tok Studenský potok Protipovodňová ochrana“, vrátane škôd spôsobených tretími osobami, ktorým nájomca umožnil k predmetu nájmu prístup, s výnimkou škôd vzniknutých v dôsledku pôsobenia vis maior.

Článok VIII

Osobitné ustanovenie

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu spôsobom určeným v tejto zmluve a to primerane povahe a určeniu veci, pričom je povinný si počínať tak, aby v súlade ust. § 415 Občianskeho zákonníka nedochádzalo ku škodám na zdraví, na majetku, na prírode a životnom prostredí. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať právne normy vzťahujúce sa na ochranu krajiny, prírody a životného prostredia.
2. Nájomca sa zaväzuje, že na predmete nájmu umožní prístup k vode pre verejnosť ako aj prenajímateľovi, t. z. že na predmete nájmu nebude zhotovovať oplotenia prípadne iné pevné zábrany.
3. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie plnenia predpisov v oblasti BOZP a protipožiarnej ochrany pri realizácii zámeru protipovodňovej ochrany.
4. Nájomca sa zaväzuje, že na prenajatom majetku štátu bude vykonávaný zámer protipovodňovej ochrany v zmysle ustanovení zákona č. 364/2004 Z. z. zákon o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon).
5. Nájomca sa zaväzuje, že realizovaná činnosť na prenajatom majetku štátu bude mať výlučne charakter technických úprav jestvujúcich brehov vodného toku a to takým spôsobom, že nedôjde k zastavaniu predmetných pozemkov v zmysle ustanovení stavebného zákona.
6. Nájomca si je vedomý, že predmet nájmu sa nachádza v areáli Národnej nehnuteľnej kultúrnej pamiatky a vzťahuje sa naň režim ochrany podľa zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

Článok IX

Platnosť a účinnosť zmluvy

1. Táto zmluva nadobúda platnosť v zmysle ustanovení § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov dňom jej schválenia Ministerstvom financií Slovenskej republiky.
2. Táto zmluva nadobúda účinnosť v zmysle ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

Článok X

Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto zmluvy sa nájom uzatvára na dobu určitú, a to na 5 (päť) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
2. Nájom sa môže ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán, a to aj bez udania dôvodu.

3. Nájom je možné ukončiť písomnou výpoveďou prenajímateľa v prípade ak:
- a) nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 3 mesiace,
 - c) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
4. Nájom je možné ukončiť písomnou výpoveďou v prípade ak predmet nájmu a činnosť na predmete nájmu bude v rozpore s článkom Čl. II ods. 4 a v rozpore s Čl. VIII ods. 1 až 6 tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli na výpovednej dobe dva (2) mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu zrušiť okamžite, bez výpovednej lehoty, ak nájomca závažným spôsobom porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.

Článok XI

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch, dva (2) rovnopisy pre Múzeum vo Svätom Antone, jeden (1) rovnopis pre nájomcu, jeden (1) rovnopis pre Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR a jeden (1) rovnopis pre Ministerstvo financií SR.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňovať iba písomnými číslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Prípadné budúce dodatky budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. Vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať súčinnosť v akejkoľvek forme, urobia všetky potrebné úkony a budú postupovať tak, aby neboli porušené alebo ohrozené práva druhého účastníka tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú na základe slobodnej vôle, čo potvrdzujú svojim vlastnoručným podpisom.
6. Zmluva je v súlade so zákonom č. 546/2010 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
7. Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 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.

8. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR.

Vo Svätom Antone, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Marian Číž
riaditeľ múzea

.....
Marek Pohorelec
konateľ