

## ZMLUVA o nájme č.

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa a podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)  
(ďalej len „zmluva“)

### I.

#### Zmluvné strany

**Nájomca:** **Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s.**  
so sídlom: Nábrežie za hydrocentrálou 4, 946 60 Nitra  
konajúci:  
  
osoba oprávnená rokovať  
vo veciach zmluvných: Jozef Földesi , vedúci a riaditeľ OZ Levice  
IČO: 36 550 949  
IČ DPH: SK2020154609  
Registrácia v OR: OS Nitra, Odd.: Sa, VI. č. 10193/N  
Bankový účet: IBAN: SK 21 0200 0000 1900 0180 0122  
BIC: SUBASKBX  
Tel./mail: 0911 512 312 / jozef.foldesi@zsvs.sk  
(ďalej len „nájomca“)

a

**Prenajímateľ:** **Obec Santovka**  
so sídlom: Parková 2, 935 87 Santovka  
zastúpený: Ľubomír Lőrincz, starosta obce  
IČO: 00307432  
DIČ: 2021218738  
Bankový účet: IBAN SK95 5600 0000 0022 3941 4001  
BIC: KOMASK2X  
e-mail:/tel. č.: starosta@santovka.sk/0366399115  
(ďalej len „prenajímateľ“)  
(spolu prenajímateľ a nájomca aj ako „zmluvné strany“)

sa v súlade so zákonom č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákonom č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, v súlade s prijatým uznesením obecného zastupiteľstva obce Santovka č.: 420/2022 zo dňa 06.10.2022 dohodli na nasledujúcom znení tejto zmluvy:

### II.

#### Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ sa stal na základe kúpnej zmluvy uzavretej s nájomcom výlučným vlastníkom v podiele 1/1 predmetných nehnuteľností v obci Santovka, v katastrálnom území Santovka a to pozemkov:
  - parcelné č. 956/2, reg. „C“ KN, druh pozemku: ostatná plocha, o výmere 1500 m<sup>2</sup>,
  - parcelné č. 956/3, reg. „C“ KN, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 318 m<sup>2</sup>,
  - parcelné č. 956/4, reg. „C“ KN, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 186 m<sup>2</sup>,
  - parcelné č. 956/5, reg. „C“ KN, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 153 m<sup>2</sup>, (ďalej spoločne len „pozemky“),a stavieb:
  - súpisné číslo 367, popis stavby: prevádzková budova, na parcele číslo 956/4, s príslušenstvom (oplotenie prevádzkovej budovy v dĺžke 94 m, prípojka zemného plynu,

- radiátory, plynový kotol značky Viessman, prípojka elektriny, vodovodná prípojka, žumpa, kanalizačná prípojka na žumpu, spevnené plochy – železobetónové cestné panely hrúbky 150 mm),
- súpisné číslo 368, popis stavby: garáže a dielne, na parcele číslo 956/5, s príslušenstvom: vodomerná šachta, zapísaných na LV č..... .
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi a prenecháva do dlhodobého užívania nižšie uvedené nehnuteľnosti (ďalej spolu aj ako „predmet nájmu“):
    - a) nebytové priestory – garáž vo veľkosti 18 m<sup>2</sup> a dielňu vo veľkosti 17,7 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa v objekte garáže a dielne, situovanom na pozemku parc. reg. „C“ č. 956/5, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 153 m<sup>2</sup> v katastrálnom území Santovka,
    - b) nebytový priestor - miestnosť s toaletou a umývadlom so vstupnom predsieňou vo výmere 5 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa na 1.nadzemnom podlaží v prevádzkovej budove, ktorá sa nachádza v Santovke, ul. Levická súp. č. 367, postavenej na pozemku parc. reg. „C“ č.956/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 186 m<sup>2</sup>,
    - c) časti pozemku – plochu vo veľkosti 9 m x 7 m a plochu vo veľkosti 16 m x 8 m, , nachádzajúce sa na parc. reg. „C“ č. 956/2, ostatná plocha o výmere 1500 m<sup>2</sup>, k. ú. Santovka

a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné v dohodnutej výške a odplaty za služby spojené s nájmom v dohodnutom čase a užívať predmet nájmu za podmienok stanovených touto zmluvou. Umiestnenie predmetu nájmu na situačnom nákrese, spolu so zakreslením s prenajímateľom spoločne užívaných častí nehnuteľnosti v jeho vlastníctve, tvorí Prílohu č.1 tejto zmluvy.
  3. Nájomca si predmet nájmu bližšie špecifikovaný v bode 2 tohto článku zmluvy prenajíma za účelom jeho užívania pre potreby prevádzky OZ Levice-montérsky obvod Santovka.
  4. Nájomca vyhlasuje, že má oprávnenie na vykonávanie činností, na ktoré si predmet nájmu prenajal.

### III.

#### Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú – 25 rokov.
2. Nájomný vzťah sa môže skončiť:
  - a) dohodou,
  - b) výpoveďou nájomcu bez uvedenia dôvodu,
  - c) zánikom predmetu nájmu,
  - d) spätnou kúpou predmetu nájmu nájomcom od prenajímateľa.
3. Výpovedná lehota je 3 mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenajímateľovi.
4. Vypovedanie zmluvy musí byť druhej zmluvnej strane oznámené písomne doporučeným listom, inak je neplatné. Oznámenie sa považuje za doručené i v prípade, že druhá strana jeho prevzatie odmietla.
5. Zmluvné strany sa dohodli na automatickej prolongácii doby nájmu - to znamená, že ak nájomca (osoby uvedené ako štatutárny orgán v obchodnom registri aktuálnom v čase oznámenia oprávnené konať za nájomcu) písomne neoznámí prenajímateľovi do 3 mesiacov pred uplynutím doby nájmu, na ktorú bola zmluva dohodnutá (uvedenej v bode 1 tohto článku zmluvy), že nemá záujem nájom predĺžovať, predlžuje sa doba nájmu o ďalších 20 rokov za rovnakých podmienok ako sú dohodnuté zmluvnými stranami v tejto zmluve.

### IV.

#### Nájomné a služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany dohodli ročné nájomné za užívanie predmetu nájmu, ktorý je bližšie špecifikovaný v čl. II bod 2 tejto zmluvy vo výške **1.- eur**, slovom: jedno euro, v roku uzavretia zmluvy v pomernej čiastke ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy. V nájomnom sú

zahrnuté služby spojené s užívaním predmetu nájmu – stočné, používanie spoločných priestorov (chodba na 1 nadzemnom podlaží prevádzkovej budovy ako aj vstupná miestnosť k dielni) a ich osvetlenie.

Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok v predmete nájmu na vlastné náklady.

2. Dohodnuté ročné nájomné je prenajímateľ oprávnený uplatniť si na začiatku kalendárneho roka, za ktoré sa nájomné platí a nájomca sa ho zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a doručenej nájomcovi. Splatnosť faktúry je 30 dní od jej doručenia. Pri úhradách bude číslo faktúry variabilným symbolom. Prenajímateľ nie je platcom DPH.
3. Prenajímateľ nie je oprávnený meniť výšku nájomného v súlade s oficiálne stanoveným vývojom inflácie za príslušný rok štatistickým úradom SR a ani z iných dôvodov.
4. Zmluvné strany si dohodli, že nájomca bude hradiť náklady za spotrebovanú vodu, keďže táto spotreba nie je reálne meraná, v paušálnom množstve 30 m<sup>3</sup> za rok v cene za 1 m<sup>3</sup>, ktorú v tom ktorom roku dodávky vody fakturuje dodávateľ vody prenajímateľovi. Nájomca sa zaväzuje náklady na spotrebovanú vodu uhradiť prenajímateľovi na základe faktúry, na bankový účet prenajímateľa uvedený v čl. 1 tejto zmluvy, vystavenej do 30.01. nasledujúceho roka, so splatnosťou faktúry 30 dní od jej vystavenia; v roku uzavretia zmluvy v pomernej čiastke odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy do konca kalendárneho roka.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ umožní nájomcovi odoberať elektrickú energiu v predmete nájmu a nájomca sa zaväzuje náklady za spotrebovanú elektrickú energiu uhradiť prenajímateľovi.
6. Meranie množstva nájomcom odobratej elektrickej energie je zabezpečené podružným meradlom vo vlastníctve prenajímateľa umiestneným v predmete nájmu, značka elektromera: **F&F**, model: **WZE-3**, Číslo elektromera: **M210598**, platnosť ciachu od 8/2022 do 8/2023. Pri výmene meradla musia byť v protokole o výmene meradla uvedené výrobné čísla a odpočtové stavy oboch elektromerov. Uvedené hodnoty budú slúžiť ako podklad ku koncoročnému vyúčtovaniu za spotrebu elektrickej energie.
7. Pri refakturácii nájomcom skutočne odobratého množstva elektrickej energie bude cena za jednotku dodanej elektrickej energie zodpovedať cene za jednotku dodanej elektrickej energie vrátane zložiek ceny za prenos elektriny, distribúciu elektriny a ostatné služby spojené s dodávkou elektriny fakturovanej prenajímateľovi jeho dodávateľom elektriny.
8. Odpočet na podružnom elektromere bude vykonávať prenajímateľ za prítomnosti nájomcu jedenkrát ročne ( k 31.12. daného roka) alebo pri zmene ceny dodávanej elektriny.
9. Nájomca sa zaväzuje náklady za spotrebovanú elektrickú energiu uhrádzať jedenkrát ročne, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a doručenej nájomcovi rovnakým spôsobom ako faktúry za nájom (bod 2 tohto článku zmluvy), splatnej do 30 dní odo dňa jej doručenia, a to podľa skutočnej spotreby elektrickej energie zistenej odpočtom na podružnom elektromere umiestnenom v predmete nájmu.
10. V prípade ukončenia nájomnej zmluvy pred uplynutím kalendárneho roka, na ktorý nájomca dopredu zaplatil nájomné, prenajímateľ vráti pomernú časť z ročného nájomného na účet nájomcu do 15 dní po ukončení platnosti nájomnej zmluvy.

## V.

### Osobitné ustanovenia

1. Zodpovední zástupcovia zmluvných strán spisali zápis o fyzickom odovzdaní predmetu nájmu, v ktorom je opísaný stav odovzdávaného a preberaného predmetu nájmu ako aj stav spotreby elektriny na podružnom elektromere doložený fotodokumentáciou. Rovnaký postup bude pri skončení nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajatý predmet nájmu užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu. Akékoľvek zmeny užívania, aj tie čo si nevyžadujú stavebné úpravy, bude riešiť s prenajímateľom a môže ich realizovať až po jeho predchádzajúcom písomnom súhlase. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený umiestniť na predmete nájmu bližšie špecifikovanom čl. II bod 2 písm. c) montovanú (plechovú) dvojgaráž za účelom parkovania osobného motorového vozidla a dočasne uskladňovať materiál na zásypy.



3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potreby opráv, údržby a technického servisu, ktoré má vykonávať prenajímateľ, 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.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť drobné opravy a bežnú údržbu predmetu nájmu na vlastné náklady.
5. Nájomca je povinný dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy a zabezpečiť ich dodržiavanie osobami, ktoré budú vstupovať na/do predmet/u nájmu tak, aby nevznikla škoda prenajímateľovi ani tretím osobám. Poškodenie stavby živelnými pohromami, haváriami, vandalizmom je povinný neodkladne hlásiť prenajímateľovi.
6. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať požiarnu ochranu v ním užívanom priestore v zmysle § 6 až 8 zákona č. 314/2001 o ochrane pred požiarimi v platnom znení.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby jeho zamestnanci ako aj tretie osoby, ktoré sa v jeho záujme budú zdržiavať v /na predmete nájmu, sa zdržali akéhokolvek konania, ktoré je v rozpore s touto zmluvou, a ktoré by mohlo poškodiť alebo ohroziť majetok prenajímateľa alebo tretích osôb. Nájomca ako aj tretie osoby, ktoré sa v jeho záujme budú zdržiavať v / na predmete nájmu, sú oprávnené za účelom riadneho užívania predmetu nájmu na prechod alebo prejazd na pozemku vo vlastníctve prenajímateľa parcelné č. 956/2, reg. „C“ KN, druh pozemku: ostatná plocha, o výmere 1500 m<sup>2</sup>.
8. Škodu vzniknutú na predmete nájmu alebo na majetku či zdraví iných osôb nedodržaním predpisov zo strany nájomcu alebo tretích osôb, ktoré sa v predmete nájmu so súhlasom alebo vedomím nájomcu zdržiavajú, znáša nájomca.
9. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú na vnesených tovaroch a predmetoch odcudzením, požiarom alebo emisiou, bez ohľadu na príčiny a rozsah škôd. Nájomca sa preto zaväzuje, že sa o svoj majetok umiestnený v predmete nájmu postará zodpovedajúcou poisťnou ochranou, predovšetkým na riziko požiaru a zákonným poistením zodpovednosti za prevádzku. Poistný vzťah musí byť založený tak, aby počas užívania predmetu nájmu nájomcom nemohlo vzniknúť ručenie prenajímateľa na základe žiadneho právneho dôvodu.
10. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté nájomcovi z dôvodu prerušenia dodávky elektrickej energie, za takéto škody zodpovedá však vtedy, ak si nesplní oznamovaciu povinnosť podľa bodu 11 tohto článku zmluvy. Zodpovednosti za vzniknutú škodu sa prenajímateľ zbaví ak preukáže, že okamžitým prerušením dodávky elektriny predchádzal vzniku hrozacej alebo vznikajúcej škody na svojom majetku v objekte prenajímateľa.
11. Prenajímateľ je povinný oznámiť elektronicky na emailovú adresu [karol.filo@zsvs.sk](mailto:karol.filo@zsvs.sk) minimálne 3 dni vopred termín odstávky pri pravidelných údržbách elektrických zariadení, plánovaných opravách, rekonštrukciách vykonávaných v objekte prenajímateľa, pri ktorých je potrebné prerušiť dodávku el. energie a tiež všetky plánované odstávky elektrickej energie oznámené prenajímateľovi jeho dodávateľom elektrickej energie. V mimoriadnych prípadoch, o ktorých má prenajímateľ vedomosť, oznámi prenajímateľ termín odstávky operatívne nájomcovi na tel. číslo: 0903 276 754. Na uvedené kontakty nájomcu prenajímateľ nahlási aj každú krízovú situáciu - poškodenie predmetu nájmu, zariadenia/majetku nájomcu, podozrenie na vniknutie do predmetu nájmu, ak o nej má vedomosť.
12. Prenajímateľ sa zaväzuje prerokovať vopred s nájomcom postup prác, ktoré by mohli viesť k prípadnému obmedzeniu výkonu nájomného práva nájomcu a je povinný v súčinnosti s nájomcom dosiahnuť dohodu pri postupe prác, aby sa dosiahol stav, že užívanie predmetu nájmu nájomcom nebude prenajímateľom nijako rušené alebo, ak taký postup prác nie je reálny, aby bolo užívanie predmetu nájmu nájomcom obmedzené minimálne a predovšetkým v nočných hodinách. O vzniku havarijného stavu, resp. o možnosti vzniku havarijného stavu je povinný prenajímateľ informovať nájomcu bez zbytočného odkladu. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť podľa svojich možností prenajímateľovi, resp. prenajímateľom povereným tretím osobám nevyhnutnú súčinnosť pre prípad plánovaných prác alebo v prípade vzniku havarijného stavu či hrozaceho havarijného stavu.

V prípade, že by vyššie uvedeným postupom došlo k obmedzeniu výkonu nájomného práva nájomcu, je prenajímateľ v zmysle § 674 Občianskeho zákonníka povinný poskytnúť nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom a má právo na náhradu škody, ktorá mu týmto spôsobom vznikla.

13. Nájomca berie do na vedomie, že areál, v ktorom sa nachádza predmet nájmu nie je strážený.
14. 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 a zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu.
15. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi na základe písomnej výzvy doručenej nájomcovi najneskôr 5 dní vopred vstup do všetkých priestorov predmetu 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 aj v jeho neprítomnosti, o čom je však prenajímateľ povinný nájomcu bezodkladne upovedomiť.
16. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu dodržiavania podmienok dohodnutých v tejto zmluve počas celej doby nájmu.
17. Prenajímateľ vyhlasuje, že meradlo prenajímateľa uvedené v čl. IV bod 6 tejto zmluvy spĺňa podmienky určené pre meradlá definované zákonom č. 157/2018 Z. z. o metrológii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o metrológii“).
18. V prípade pochybností o správnosti merania údajov meradlom alebo poruchy na meradle má nájomca právo požiadať prenajímateľa o jeho preskúšanie. Prenajímateľ ako vlastník meradla zabezpečí jeho preskúšanie podľa zákona o metrológii, najneskôr do 30 dní od doručenia žiadosti nájomcu o jeho preskúšanie. Ak sa zistí chyba meradla, ktorá presahuje chybu povolenú podľa zákona o metrológii, náklady spojené s preskúšaním a výmenou meradla uhradí prenajímateľ. Ak neboli na meradle zistené chyby, ktoré presahujú chybu povolenú podľa zákona o metrológii, uhradí náklady spojené s preskúšaním a výmenou meradla nájomca. Prenajímateľ je povinný počas preskúšavania meradla zabezpečiť náhradné meradlo.
19. Prenajímateľ bude písomne informovať nájomcu o termíne plánovanej výmeny meradla aspoň 15 dní vopred, to neplatí ak nájomca súhlasí s neskorším oznámením termínu plánovanej výmeny meradla; pri neplánovanej výmene meradla oznámi bezodkladne nájomcovi termín výmeny meradla. Prenajímateľ pri výmene meradla bude písomne informovať nájomcu o stave odobratého množstva elektriny a zároveň oznámi stav meradla pred výmenou a stav nového meradla po výmene.
20. Po ukončení doby nájmu nájomca je povinný predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, investície do predmetu nájmu, ktoré sa nedajú odstrániť bez poškodenia stavebnej podstaty, prechádzajú pri skončení nájmu do vlastníctva prenajímateľa, pokiaľ prenajímateľ nepožaduje čiastočné alebo úplné navrátenie do pôvodného stavu. Predmet nájmu bude vyčistený a vypratý.

## VI.

### Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobudne platnosť jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a, ods. 1 Občianskeho zákonníka, v nadväznosti na § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
2. Akýkoľvek spor alebo sporný nárok zo zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť prednostne vzájomnou dohodou. Ak sa spor nepodarí vyriešiť vzájomnou dohodou zmluvných strán, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená predložiť spor príslušnému súdu SR.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ostatnými súvisiacimi právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.



4. Zmluva bola vypracovaná v troch rovnopisoch, dva pre nájomcu a jeden rovnopis pre prenajímateľa, menená a doplňovaná môže byť len písomne so súhlasom obidvoch zmluvných strán.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1 – situačný náčrt s vyznačením predmetu nájmu a spoločným užívaním časti nehnuteľnosti s prenajímateľom a príloha č.2 – uznesenie obecného zastupiteľstva obce Santovka č.: 420/2022 zo dňa 06.10.2022
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, porozumeli jej obsahu a bola uzatvorená po vzájomnom prejednaní. Na znak bezvýhradného súhlasu s jej obsahom zmluvu podpisujú.

V Nitre dňa .....*12.11.2022*.....

V Santovke dňa .....*12.11.2022*.....

**Nájomca:**

**Prenajímateľ:**

