

Zmluva o nájme nehnuteľností

uzatvorená podľa zák. č. 40/1964 Zb. OBČIANSKY ZÁKONNÍK (ďalej len „Zmluva“)

medzi:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: Obec Braväcovo
IČO: 00 313 301 5
Sídlo: Braväcovo č. 19~~6~~, 976 64 Beňuš
DIČ: 2021223050
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: SK61 5600 0000 0020 0089 2001
Za ktorú koná: Ing. Peter Baliak, starosta obce
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Obchodné meno: Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť, a.s.
IČO: 36 644 030
Sídlo: Partizánska cesta 5, 974 01 Banská Bystrica
DIČ: 2022102236
IČ DPH: SK2022102236
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
Číslo účtu: SK66 0200 0000 0020 8954 0458
Zapísaná v: Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel: Sa,
Vložka číslo: 840/S
Za ktorú koná: Ing. Peter Martinka, člen predstavenstva a.s. a generálny riaditeľ, na
základe Splnomocnenia č. 2/2015 zo dňa 27.02.2015

(ďalej len „nájomca“)

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

ČLÁNOK I.

PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností:

- stavby vodojemu nachádzajúcej sa v Braväcove, kat. územie Braväcovo, súpisné číslo 262, postavenej na parc. č. CKN 1251/2 o výmere 27 m², zastavané plochy a nádvorcia zapísaná na LV č. 239 vedenom Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom,
- pozemku parc. č. CKN 1251/2 o výmere 27 m², zastavané plochy a nádvorcia, zapísaný na LV č. 239, k.ú. Braväcovo, obec: Braväcovo, okres: Brezno
- pozemku parc. č. CKN 1251/1 o výmere 2473 m², zastavané plochy a nádvorcia, zapísaný na LV č. 239, k.ú. Braväcovo, obec: Braväcovo, okres: Brezno

2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi nehnuteľnosti uvedené v článku I bod 1. tejto zmluvy (ďalej aj len „predmet nájmu“).

ČLÁNOK II.

ÚČEL NÁJMU

1. Nájomca bude uvedený predmet nájmu užívať na výkon svojej podnikateľskej činnosti a v súlade s predmetom činnosti vymedzenom dokladom o oprávnení podnikat' a bude mu slúžiť pre účely zásobovania obyvateľov obce Bravčovo pitnou vodou.

ČLÁNOK III.

DOBA NÁJMU

1. Zmluva sa uzatvára na dobu **určitú a to do 31.12.2026**, pričom táto doba začína plynúť odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

ČLÁNOK IV.

NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Nájomné za predmet nájmu dohodnuté zmluvnými stranami predstavuje sumu 950,00 Eur (slovom: deväťstopäťdesiat Eur) za každý rok nájmu.
2. Nakoľko podnikateľská činnosť nájomcu podlieha regulácii podľa zákona č. 250/2012 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach a súvisiacich vykonávacích predpisov, výška nájomného musí korešpondovať s nákladmi vo výške, v akej sú uznateľné ako oprávnené náklady nájomcu v cene vody v súlade s Vyhláškou Úradu pre reguláciu sieťových odvetví č. 323/2022 Z.z. ktorou sa ustanovuje cenová regulácia výroby, distribúcie a dodávky pitnej vody verejným vodovodom a odvádzania a čistenia odpadovej vody verejnou kanalizáciou a niektoré podmienky vykonávania regulovaných činností vo vodnom hospodárstve, predovšetkým v súlade s ustanovením § 4 ods. 1 písm. h) Vyhlášky. Prenajímateľ tieto súvislosti berie na vedomie a súhlasí s nimi.
3. V nájomnom sú zahrnuté všetky náklady prenajímateľa súvisiace s predmetom nájmu a jeho užívaním.
4. Nájomné je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi ročne, vždy k 15.03. príslušného kalendárneho roku trvania nájmu, na základe prenajímateľom vystavenej faktúry. Lehota splatnosti faktúr je 30 dní odo dňa ich doručenia.
5. Nájomné sa považuje za zaplatené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

ČLÁNOK V.
PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať,
 - umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do predmetu nájmu a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), vrátane tých, ktoré podľa tejto zmluvy zabezpečuje prenajímateľ a vykonať alebo umožniť vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
5. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy predmetu nájmu. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 200,- Eur. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby predmetu nájmu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať od neho náhradu týchto nákladov.
6. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil na predmete nájmu sám. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu.
8. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom) iným fyzickým alebo právnickým osobám.
10. Nájomca sa zaväzuje zodpovedať v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
11. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov.
12. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu v prenajatých a v priľahlých nehnuteľnostiach.

13. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
 - a) vypratať predmet nájmu - odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok nájomcu,
 - b) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo vypratáním majetku nájomcu a to tak, aby predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcu, ak sa prenajímateľ a nájomca písomne nedohodnú inak.
14. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak nájomca vráti všetky kľúče od predmetu nájmu; inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na účet nájomcu.
15. V prípade, ak nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z bodov 13 a 14 tohto článku, zaväzuje sa nahradiť prenajímateľovi vynaložené náklady na vypratanie, vykonanie opráv a uvedenie predmetu nájmu do stavu v akom bol ku dňu odovzdania nájomcom a prenajímateľ má právo (nie povinnosť) vypratať predmet nájmu, vykonať opravy a uviesť predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania nájomcom (s prihliadnutím na bežné opotrebovanie).
16. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu pri začatí nájmu a pri skončení nájmu, sa uskutoční na základe preberacieho protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorý bude obsahovať opis príslušenstva, stavu predmetu nájmu, vrátane súpisu zistených nedostatkov a väd a vrátane stavu meračov energií. Preberací protokol potvrdia podpisom obidve zmluvné strany. Preberací protokol je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.
17. Nájomca sa zaväzuje na predmete nájmu vykonávať pravidelnú letnú a zimnú údržbu, a to najmä kosenie v minimálnom intervale raz ročne.

ČLÁNOK VI.

SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý.
2. Nájom sa môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
3. Nájom sa skončí aj:
 - a) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok v zmluve uvedených,
 - b) zánikom predmetu nájmu
 - c) zánikom nájomcu, ak je právnickou osobou.
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
 - c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas,

- d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - e) užívanie predmetu nájmu je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byt vypratať,
 - f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu,
 - g) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca môže písomne vypovedať túto nájomnú zmluvu, ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal,
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
6. Výpovedná lehota je dvojmesačná. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
7. Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajímateľ od zmluvy oprávnený odstúpiť.
8. Účinnosť odstúpenia od zmluvy je daná dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi; prenajímateľ je v písomnom odstúpení oprávnený určiť deň vypratania predmetu nájmu aj na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.

ČLÁNOK VII.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia prenajímateľa. Deň zverejnenia je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi na e- mailovú adresu: bianka.bilasova@stvps.sk.
2. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov odkazujúcich na túto Zmluvu podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
4. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
5. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na uzavretie tejto zmluvy. Pred podpisom tejto zmluvy si ju prečítali, obsahu porozumeli a plne s ním súhlasia. Na znak svojej vôle byť viazaní touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich prejavy vôle byť viazaní touto zmluvou sú slobodné, jasné, určité a zrozumiteľné. Zmluvná voľnosť oboch zmluvných strán nie je ničím obmedzená a zmluvu nepodpisujú v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok
8. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch exemplároch, z toho je jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
9. **Prílohy:**
 - Príloha č. 1 Preberací protokol

V Braväcove, dňa 26.01.2022

V Banskej Bystrici, dňa 26-1-2023

Ing. Peter Baliak
starosta obce

Ing. Peter Martinka
člen/predstavenstva a generálny riaditeľ
konajúci na základe plnej moci