

ZMLUVA O DLHODOBOM NÁJME POZEMKU

LOVIS PLUS S.R.O.

AKO NÁJOMCA

A

OBEC MALÉ TRAKANY

AKO PRENAJÍMATEĽ

Táto zmluva je uzatvorená podľa ustanovenia § 663 a nasl. zákona a. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

Nájomca:

Obchodne meno: LOVIS plus s.r.o.
Sídlo: Gemerská 3, 040 01 Košice - mestská časť Juh
Zastúpená: Ing. Peter Halko, PhD., konateľ
IČO: 50 157 833
DIČ: 1920215396
Registrácia: zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro, vložka a.: 38501/V
Email: halko@lovis.sk
(ďalej len ako „nájomca“)

a

Prenajímateľ:

obchodne meno: Obec Malé Trakany
sídlo: Malé Trakany 208, 076 042 Malé Trakany
IČO: 00331716
DIC: 2020730470
štatutárny orgán: Ing. Csilla Bálintová, starostka obce
e-mail: obec.maletrakany@post.sk, petrika62@gmail.com
IBAN: SK53 0200 0000 0000 0682 3622, SK25 5600 0000 0042 6452 5001
(ďalej len ako „Prenajímateľ“)

ďalej spoločne aj „zmluvné strany“.

PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ je vlastníkom nasledovných nehnuteľností:

- parcela registra „C“, par. č. 1081/3, výmera: 9664 m², ostatná plocha, LV č. 1631 kat. územie: Malé Trakany, obec: Malé Trakany, okres: Trebišov,
- parcela registra „C“, par. a. 1082/2, výmera: 7326 m², trvalý trávny porast, LV a. 1631. kat. územie: Malé Trakany, obec: Malé Trakany, okres: Trebišov.

2. Prenajímateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve nehnuteľnosti uvedené v bode 1 tejto zmluvy.

3. Účelom nájmu je vybudovanie fotovoltickej elektrárne na predmetných nehnuteľnostiach (ďalej len „Stavba“).

Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel.

4. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho do nájmu preberá.

VZNIK, DOBA A UKONCENIE NÁJMU

5. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na dobu určitú 15 rokov.
6. Doba nájmu začne plynúť dňom účinnosti tejto zmluvy.
8. O predĺžení doby nájmu rozhodne obecné zastupiteľstvo na základe písomnej žiadosti nájomcu.

NÁJOMNÉ

9. Zmluvne strany sa dohodli na nájomnom vo výške 1500,- EUR/ha/rok.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné sa bude uhrádzať raz ročne.
11. Zmluvne strany sa dohodli, že prenajímateľ ma nárok na nájomné odo dňa účinnosti tejto zmluvy a zároveň prenajímateľ týmto udeľuje nájomcovi súhlas s užívaním predmetu nájmu za účelom realizovania Stavby a pripojenia Stavby do distribučnej sústavy.
12. Nájomca sa zaväzuje nájomne podľa bodu 9 tejto zmluvy uhrádzať vždy **vopred za 1 kalendárny rok - v jednej splátke** do 28. februára daného roku prevodom alebo v hotovosti prenajímateľovi. Daňovým dokladom je táto zmluva. V prípade, ak k účinnosti tejto Zmluvy dôjde po dátume uvedenom v tomto bode, nájomné za prvý rok je splatné v lehote 15 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
13. V prvom a poslednom roku trvania tejto zmluvy bude nájomne uhradené v alikvotnej výške. Pomerná časť nájomného sa vypočíta tak, že denné nájomné vypočítané ako $1/365$ ročného nájomného sa vynásobí počtom dní odo dňa nadobudnutia činnosti tejto zmluvy do konca kalendárneho roka, v ktorom sa zmluva uzatvorila. Prvá platba nájomného sa uhradí prevodom na účet ku dnu podpisu tejto zmluvy.
14. Nájomca je povinný platiť daň z nehnuteľnosti v zmysle zákona NR SR O.582/2004 Z.z. o miestnych daniach.
15. Zmluvne strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí ktorúkoľvek platbu podľa tejto zmluvy v dohodnutých termínoch riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti.
16. Prenajímateľ si vyhradzuje oprávnenie upraviť nájomné každoročne o výšku miery inflácie stanovenú Štatistickým úradom SR navýšenej najviac o 10 % inflácie,

t.j. teda celková navýšenie najviac o 1,1 násobok výšky miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR. Úprava nájomného podľa predchádzajúcej vetynie je zmenou zmluvných podmienok a nájomca toto v plnej miere rešpektuje. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť za príslušný rok v lehote splatnosti podľa bodu 12 tejto zmluvy.

UKONČENIE NÁJMU, ODSTÚPENIE OD ZMLUVY

17. Nájomný vzťah skončí uplynutím dojednanej doby nájmu. Pred uplynutím doby nájmu môže byť ukončený:
 - a. kedykoľvek písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode, alebo
 - b. odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
18. Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov a povinností voči nájomcovi: ak nájomca nezaplatí dojednané nájomné v lehote splatnosti uvedenej v tejto zmluve a ani na základe písomnej výzvy v dodatočnej lehote 30 dní, alebo
 - a. ak nájomca napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa užíva predmet nájmu, alebo jeho časť na iný účel ako je dohodnutý touto zmluvou alebo
 - b. ak nájomca napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa užíva predmet nájmu, alebo jeho časť v rozpore s touto zmluvou, alebo
 - c. ak nájomca prenechá predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe.
19. Nájomca môže okamžite od tejto zmluvy odstúpiť ak:
 - a. predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie, alebo
 - b. nebude vydané právoplatné príslušné povolenie príslušným stavebným úradom na realizáciu Stavby na nehnuteľnostiach, a to ani v termíne najneskôr do 2 rokov odo dňa podpísania tejto zmluvy, alebo
 - c. bude vydané právoplatne rozhodnutie o odstránení Stavby z predmetu nájmu. V takomto prípade bude odstúpenie účinné až ku dňu odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi, čomu bude predchádzať odstránenie Stavby a uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.
20. V prípadoch odstúpenia od zmluvy je odstúpenie účinné dňom, kedy písomnosť s prejavom vôle jednej zmluvnej strany o odstúpení bude doručená druhej zmluvnej strane.

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

21. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s prvotnými predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu a na účel, dohodnutý v tejto zmluve.
22. Nájomca sa zaväzuje riadne sa starať o predmet nájmu, najmä počas realizácie Stavby zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a údržbu ako aj znášať zo svojho náklady spojené s neprimeraným užívaním predmetu nájmu.
23. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa
24. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
25. Nájomca sa zaväzuje vybudovať Stavbu na predmete na svoje náklady. Pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu, je nájomca povinný vrátiť prenajatý pozemok do pôvodného stavu.
26. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností platí, že nájomca je podľa tejto zmluvy oprávnený zriadiť na predmete nájmu Stavbu. Zmluvne strany spoločne potvrdzujú, že nájomca uzatvorením tejto zmluvy získal vo vzťahu k predmetu nájmu tzv. iné právo v zmysle ustanovenia § 139 zákona a. 50/1976 Zb. o Územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v platnom znení, ktoré ho oprávňuje na predmete nájmu zriadiť stavbu.

PREDKUPNÉ PRÁVO

Zmluvne strany sa dohodli, že po dobu prenájmu prenajímateľ povinný ponúknuť na predaj nájomcovi predmet nájmu, ak by chcel prenajímateľ predmet nájmu akýmkoľvek spôsobom scudziť (najmä predaj, darovanie, nepeňažný vklad do spoločnosti a pod.) (ďalej aj „**predkupné právo**“).

27. Zmluvné strany sa dohodli, že predkupné právo podľa bodu 27 tejto zmluvy sa zriaďuje ako vecné právo, teda bude zapísané v katastri nehnuteľnosti na príslušnom liste vlastníctva. Vzhľadom na uvedené prenajímateľ súhlasí, aby na liste vlastníctva k predmetu nájmu bol uvedený nasledovný zápis: *Predkupné právo po dobu prenájmu v prospech spoločnosti LOVIS plus s.r.o., sídlo: Gemerská 3, 040 01 Košice - mestská časť Juh, IČO: 50 157 833.*
28. Náklady spojené so zápisom predkupného práva do katastra nehnuteľností značí nájomca.
29. Ak by príslušný Okresný úrad, katastrálny odbor nezapísal predkupné právo na list vlastníctva, zriaďuje sa toto predkupné právo ako obligačné právo. V prípade, ak dôjde k prekročeniu predkupného práva zo strany prenajímateľa, bez ohľadu na to, či pôjde o vecné alebo obligačné predkupné právo, je prenajímateľ povinný zaplatiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške trojročného nájomného uvedeného v bode 9 tejto zmluvy, a to do troch pracovných dní odo dňa doručenia mu výzvy na úhradu zmluvnej pokuty nájomcu.

30. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že informácia o nájomnom práve k predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, bude zapísaná na príslušnom liste vlastníctva. Katastru bude navrhnutý nasledovný zápis: Nájomné právo po dobu *prenájmu* v prospech spoločnosti *LOVIS plus s.r.o.*, sídlo: *Gemerská 3, 040 01 Košice - mestská časť Juh, IČO: 50 157 833*.
31. Návrhy na zápis predkupného práva aj nájomného práva na list vlastníctva, je oprávnený podať nájomca, pritom náklady s tým spojené znáša nájomca.

DORUČOVANIE

32. Zmluvné strany sa dohodli, že ak táto zmluva neupravuje inak, písomnosti zmluvných strán týkajúce sa tejto zmluvy so doručujú na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. na aktuálnu adresu zapísanú v príslušnom registri a považujú sa za doručené dňom prevzatia adresátom.
33. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že písomnosti zmluvných strán sa považujú za doručené aj v prípade, ak boli vrátené odosielateľovi, pričom adresát svojim konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomnosti (t.j. v prípade, ak adresát odmietol prevzatie písomnosti, je neznámy, alebo ak v odbernej lehote písomnosti neprevzal). Vo všetkých prípadoch sa písomnosť považuje za doručenú uplynutím siedmeho (7.) dňa odo dňa jej odoslania, s výnimkou odstúpenia od tejto zmluvy, kde sa vo všetkých prípadoch považuje odstúpenie za doručené uplynutím tretieho (3.) dňa odo dňa jeho odoslania. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak sa adresát o jej obsahu a doručení nedozvedel.

SALVATORSKÁ DOLOŽKA

35. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, právoplatným alebo nevynúiteľným v ľubovoľnom ohľade, potom sa bude takéto ustanovenie považovať za oddelené od zvyšných ustanovení bez dosahu na platnosť, zákonnosť alebo vynúiteľnosť zvyšných ustanovení tejto zmluvy. Ak taká neplatnosť, protiprávnosť alebo nevynúiteľnosť ovplyvní práva a/alebo povinnosti Zmluvných strán, zmluvne strany vynaložia náležité úsilie, aby nahradili toto neplatné, protiprávne alebo nevynúiteľné ustanovenie platným, zákonným a vynúiteľným ustanovením, ktoré bude najlepšie zodpovedať zámeru zamýšľanému pôvodným ustanovením a touto zmluvou.

ZAVEREČNÉ USTANOVENIA

36. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
37. Zmluvné strany prehlasujú, že sú oprávnené túto zmluvu podpísať.
38. Táto zmluva môže byť doplnená alebo zmenená výlučne písomnými dodatkami k tejto zmluve, podpísanými obidvoma Zmluvnými stranami.

39. Pokiaľ táto zmluva nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán a v zmluve nie je uvedené inak, riadia sa zmluvne strany všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
40. Všetky spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, bude riešené pred vecne a miestne príslušným všeobecným súdom Slovenskej republiky.
41. Táto zmluva sa vyhotovuje v 2 (slovom: dvoch) rovnopisoch s povahou originálu, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po 1 (slovom: jednom) rovnopise.
42. Zmluvné strany vyhlasujú, že v čase uzavretia tejto Zmluvy im nie sú známe žiadne okolnosti, ktoré by bránili, alebo vylučovali uzavretie tejto Zmluvy, resp. ktoré by mohli byť vážnou prekážkou k plneniu predmetu tejto Zmluvy.
43. Zmluvne strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, táto zmluva je uzatvorená po vzájomnej dohode zmluvných strán, túto zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, prejavy ich vôle sú určité, nekonajú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, obsahu tejto zmluvy porozumeli v plnom rozsahu, súhlasia s ním a na znak toho túto Zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Malých Trakanoch dňa 03.03.2023

Prenajímateľ:

Nájomca: