

NÁJOMNÁ ZMLUVA

(ďalej len ako „**zmluva**“ v príslušnom gramatickom tvare)

uzatvorená podľa § 663 a nasl. ust. zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „**Občiansky zákonník**“ v príslušnom gramatickom tvare)

medzi zmluvnými stranami:

1/ Prenajímateľ:

Slovenská republika, v mene ktorej koná správca

Obchodné meno: SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik

Sídlo: Martinská 49, 821 05 Bratislava – mestská časť Ružinov

Štatutárny orgán: Ing. Ladislav Glinda, generálny riaditeľ

Právna forma: štátny podnik

IČO: 36 022 047

DIČ: 2020066213

IČ DPH: SK 2020066213

Bankové spojenie:

IBAN:

Zapísaný: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III,

Oddiel: Pš, Vložka číslo: 427/B

Názov a adresa organizačnej jednotky podniku, ktorej sa právny úkon týka a súčasne adresa na doručovanie písomností:

SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik

Povodie Dunaja, odštepny závod, Karloveská 2, 842 17 Bratislava

(ďalej len „**prenajímateľ**“ alebo SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik ako „**SVP, š. p.**“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

2/ Nájomca:

Obchodné meno: Vinohradnícko vinárske družstvo podielnikov KARPATY, družstvo

Sídlo: Limbašská 2, 902 03 Pezinok

Právna forma: družstvo

zapísané Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, Oddiel Dr., vložka č. 258/B

IČO: 34 124 411

DIČ: 2020361266

IČ DPH: SK20203616266

zastúpené: Ing. Lukáš Krasňanský, predseda

Miroslav Ilka, člen predstavenstva

Bankové spojenie:

IBAN:

(ďalej ako „**nájomca**“ v príslušnom gramatickom tvare a prenajímateľ spolu s nájomcom ďalej len „**zmluvné strany**“ v príslušnom gramatickom tvare)

Preambula

Táto zmluva je uzatvorená v súlade s Pokynom ministra životného prostredia Slovenskej republiky z 30. júna 2023 č. 3/2023-1.11 k predkladaniu materiálov právnických osôb v pôsobnosti ministerstva.

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je na základe zákona č. 111/1990 Zb. o štátnom podniku v znení neskorších predpisov a zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov správcom nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve Slovenskej republiky, a to nasledovnej stavby:
 - Vodnej nádrže „VN Kotlíky“, inv. č. DI 000020138
 - Vodnej nádrže „VN Medvedie“, inv. č. DI 000020154
2. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi časť vodnej stavby Vodná nádrž Medvedie, pozostávajúcu z plochy vytvorenej zadržaním vody telesom hrádze, umiestnenej na parcele registra „C KN“, parcelné číslo 1606/1, druh pozemku vodná plocha s výmerou 41043 m² bez založeného listu vlastníctva v katastrálnom území Grinava, obec Pezinok, okres Pezinok, vedený Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom. Teleso hrádze a výpustný objekt nie sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi časť vodnej stavby Vodná nádrž Kotlíky, pozostávajúcu z plochy vytvorenej zadržaním vody telesom hrádze, umiestnenej na parcele registra „C KN“, parcelné číslo 1478, druh pozemku vodná plocha s výmerou 25191 m², bez založeného listu vlastníctva v katastrálnom území Grinava, obec Pezinok, okres Pezinok, vedený Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom. Teleso hrádze a výpustný objekt nie sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi časti vodných stavieb – „nádrží“ uvedených v ods. 1. tohto článku tejto zmluvy znázornené v grafickej situácii, ktorá tvorí neoddeliteľnú Prílohu č. 1 k tejto zmluve (ďalej len „predmet nájmu“). Celková výmera predmetu nájmu je spolu 6,6 ha.
5. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné vo výške a spôsobom dohodnutým v Článku III. tejto zmluvy.
6. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať **výlučne za účelom výkonu rybárskeho práva**. Jedná sa o podnikateľský zámer v osobitnom režime. Vodné nádrže nie sú v čase uzatvárania zmluvy rybárskym revírom. Výkon činností a oprávnení je nájomca oprávnený realizovať podľa tejto zmluvy a za podmienok platnej licencie na chov rýb vydanéj Ministerstvom životného prostredia Slovenskej republiky pod číslom 257/2004-4.3 dňa 12. augusta 2004.

Článok II.

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu je plne spôsobilý na účel dohodnutý v Článku I. ods. 6. tejto zmluvy a v takom stave ho preberá.

2. Ku dňu ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu na základe písomného odovzdávacieho protokolu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s prihliadnutím na účel nájmu.
3. V prípade zistenia rozdielného stavu predmetu nájmu od odovzdania nájomcovi do užívania do vrátenia prenajímateľovi, nad rámec obvyklého opotrebenia, je nájomca povinný uviesť predmet nájmu na vlastné náklady do pôvodného stavu, a ak by to nebolo dobre možné alebo účelné, je povinný uhradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nadmerným opotrebením.
4. Ku dňu ukončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu na vlastné náklady vypratať a po stanovení termínu prenajímateľom uskutočniť výlov rýb a uvoľniť vodné nádrže. Zmluvné strany sa dohodli, že výlov rýb je možné realizovať v mesiacoch október-november príslušného kalendárneho roka. V prípade, ak tak nájomca neurobí, je na ich odstránenie oprávnený prenajímateľ a všetky náklady s tým súvisiace bude fakturovať nájomcovi. Nájomca sa týmto zaväzuje tieto náklady prenajímateľovi uhradiť v zmysle prenajímateľom vystavenej faktúry.

Článok III.

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že nájomca je povinný za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy uhrádzať prenajímateľovi ročné nájomné vo výške 130,0 €/ha/rok, (aj každý začatý) t.j. za predmet nájmu o výmere 6,6 ha nájomné vo výške **910,00 €/rok** (slovom: deväťstodesať eur) **bez DPH**.
2. Nájomné dohodnuté v ods. 1. tohto článku je uvedené bez DPH. DPH bude k nájomnému fakturovaná v zmysle platného zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
3. Okrem nájomného uvedeného v odseku 1. tohto článku tejto zmluvy, nájomca uhradí jednorazovo paušálne náklady (poštovné, materiálne náklady) spojené s uzatvorením tejto zmluvy, vo výške **10,00 EUR** (slovom: desať eur). Dohodnutá výška paušálnych nákladov je bez DPH, k dohodnutej výške paušálnych nákladov bude fakturovaná DPH podľa platných právnych predpisov. Paušálne náklady budú nájomcovi fakturované spolu s prvým nájomným v súlade s odsekom 5. tohto článku tejto zmluvy.
4. Nájomné za predmet nájmu je nájomca povinný uhradiť na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr do 31.marca príslušného kalendárneho roka. Splatnosť faktúry je tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa jej vystavenia. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky pripísané na účet prenajímateľa uvedený vo formáte IBAN v záhlaví tejto zmluvy.
5. Nájomné za rok, v ktorom táto zmluva nadobudne účinnosť, je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť v plnej výške ročného nájomného dohodnutého v Článku III. odsek 1. tejto zmluvy, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr do tridsiatich (30) kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Splatnosť faktúry je tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa jej vystavenia. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky pripísané na účet prenajímateľa uvedený vo formáte IBAN v záhlaví tejto zmluvy.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude každoročne zvyšované o % inflácie oznámené Štatistickým úradom Slovenskej republiky, merané indexom spotrebiteľských cien. Prvá úprava výšky nájomného bude za rok 2025. O mieru inflácie bude prepočítané nájomné za predchádzajúci kalendárny rok.
7. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného podľa ods. 4. tohto článku tejto zmluvy, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu popri plnení aj úroky z omeškania podľa ust. § 517 Občianskeho zákonníka a § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok IV. Podmienky nájmu

1. Nájomca je povinný realizovať výkon oprávnení v súlade so zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov, pričom nájomca zabezpečí i dodržanie špeciálnej úpravy v tejto oblasti, t.j. zákon č. 216/2018 Z. z. o rybárstve a to osobitne v prípade stretu záujmov.
2. 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 Článku I. odsek 6. tejto zmluvy.
3. Nájomca berie na vedomie, že zdrojom vody pre tieto vodné nádrže sú len zrážkové vody, z tohto dôvodu nie je možný výlov rýb vypustením vodných nádrží.
4. 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 bežnú údržbu – kosiť okolie vodných nádrží, odstraňovať náletové kríky, odstraňovať komunálny odpad z okolia a z hrádzí vodných nádrží.
5. 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 zmysle ust. § 415 Občianskeho zákonníka nedochádzalo ku škodám na zdraví, majetku, prírode a životnom prostredí. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať právne normy vzťahujúce sa na ochranu krajiny, prírody a životného prostredia. Nájomca zodpovedá a zabezpečuje plnenie predpisov v oblasti BOZP a protipožiarinej ochrany na predmete nájmu.
6. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť do užívania tretej osobe alebo do podnájmu.
7. Nájomca zodpovedá, aby na predmete nájmu nevznikla skládka odpadu a ak napriek tomu vznikne, je povinný ju odstrániť na vlastné náklady.
8. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby nedošlo k zhoršeniu ani ohrozeniu kvality povrchových ani podzemných vôd.
9. Nájomca je pri užívaní predmetu nájmu povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na plnenie povinností prenajímateľa vyplývajúce mu z ustanovení zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení

- neskorších predpisov a zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami v znení neskorších predpisov.
10. Nájomca je povinný výkon práva užívania podľa tejto zmluvy podriaďovať príslušným vodoprávnym rozhodnutiam, stanoveným prioritám vo využívaní vodných nádrží a podmienkam platného manipulačného a prevádzkového poriadku.
 11. Nájomca je povinný zabezpečiť primeraným spôsobom ochranu vodných nádrží ako i vlastného majetku vo vodných nádržiach.
 12. Nájomca je povinný uhradiť škodu prenajímateľovi vodných nádrží, prípadne tretím osobám, ak k nej dôjde pri výkone rybárskeho práva na vodných nádržiach, jeho objektoch, resp. zhoršení kvality vody.
 13. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa vodných nádrží o závažných skutočnostiach, týkajúcich sa vodných nádrží, ich technického stavu, zhoršenia akosti vody, ktoré zistí pri výkone chovu rýb.
 14. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa vodných nádrží o všetkých zmenách, týkajúcich sa tejto zmluvy.
 15. Nájomca je povinný výkon práva podľa tejto zmluvy, ako i celú činnosť zabezpečovať na vlastné náklady.
 16. Nájomca je povinný v prípade zhoršenia a potreby následného zlepšenia akosti vody zaradiť dodatkové druhy rýb podľa návodu ichthyológa prevádzkovateľa vodných nádrží a vytvoriť tak účelovú osádku rýb v nádržiach.
 17. Nájomca je povinný vykonávať opatrenia v záujme účelového rybného hospodárstva, kosenia porastov, príprava lovných miest, vyhotovenie vodného zábranného zariadenia na zamedzenie úniku rýb z vodného diela a iné zásahy vykonávať výlučne s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa vodných nádrží. Osobitne potrebu manipulácie s vodou vo vodnej nádrži/výlov rýb/ riešiť výlučne uplatnením požiadavky u správcu toku, ktorý po odsúhlasení dohodne konkrétne podmienky.
 18. Nájomca je povinný v prípade ukončenia zmluvy alebo v dôsledku havarijných situácií a nutných opráv na vodných nádržiach, robiť na vlastné náklady všetky opatrenia k predchádzaniu vlastných škôd.
 19. Prenajímateľ je povinný plánované opravy vodných nádrží ovplyvňujúce účel nájmu oznámiť vopred 1 rok.
 20. Prenajímateľ je povinný 10 – 15 dní vopred /podľa podmienok/ oznámiť nájomcovi potrebu zahradenia, vypustenie alebo odvádzanie vôd.
 21. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania predmetu nájmu nájomcom za jeho prítomnosti alebo v prítomnosti ním poverenej osoby.
 22. Pokiaľ budú vodné nádrže Kotlíky a Medvedie zaradené do zoznamu rybárskych revírov, vyhláseného v súlade s podmienkami zákona č. 216/2018 Z. z. v znení neskorších predpisov, je prenajímateľ oprávnený tento zmluvný vzťah zosúladiť s vyhláseným revírom a nájomca je povinný podmienky prijať.

Článok V.

Zodpovednosť za škody

1. Nájomca sa zaväzuje znášať prípadné škody, ktoré vzniknú nesplnením povinností vyplývajúcich pre neho z tejto zmluvy alebo z právnych predpisov.

2. V zmysle ust. § 49 ods. 5 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) prenajíateľ nezodpovedá za škody spôsobené na majetku nájomcu mimoriadnou udalosťou.

Článok VI.

Doba nájmu a spôsob ukončenia nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2028, s možnosťou jej predĺženia na ďalšie obdobie v prípade neporušenia zmluvných podmienok na základe osobitnej dohody zmluvných strán.
2. Nájom je možné ukončiť
 - a. písomnou dohodou oboch zmluvných strán
 - b. uplynutím dohodnutej doby nájmu
 - c. písomnou výpoveďou prenajíateľa v prípade, ak
 - i. nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 3 (tri) mesiace
 - ii. nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
 - iii. nájomca prenechal predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť do užívania tretej osobe alebo do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa
 - iv. prenajíateľ potrebuje predmet nájmu na plnenie svojich prevádzkových potrieb
 - v. bolo právoplatne rozhodnuté o inom spôsobe využitia predmetu nájmu
 - d. písomnou výpoveďou nájomcu v prípade, ak
 - i. predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel podľa Článku I ods. 6 tejto zmluvy
 - ii. nájomca predmet nájmu nevyužíva dlhšie ako 3 (tri) mesiace
 - iii. ak účel nájmu pominul pred uplynutím doby nájmu

Zmluvné strany sa dohodli na výpovednej dobe 6 (šesť) mesiacov, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné vzťahy neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o tomto zmluvnom type a ostatnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
2. Túto nájomnú zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnými číslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
3. Táto nájomná zmluva bola vyhotovená v troch (3) vyhotoveniach s platnosťou originálu, jedno (1) vyhotovenie pre prenajíateľa a dve (2) vyhotovenia pre nájomcu.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho

zákonníka v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 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 v Centrálnom registri zmlúv.

5. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva podlieha zverejneniu podľa 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 a s jej zverejnením vyjadrujú súhlas.
6. Písomnosti zmluvných strán sa doručujú na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a považujú sa za doručené, ak boli adresátom prevzaté alebo boli vrátené odosielateľovi ako nedoručiteľné a adresát svojím konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomnosti, v takomto prípade sa písomnosť považuje za doručenú uplynutím tretieho dňa odo dňa jej odoslania. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát doručenie písomnosti odmietol, a to dňom odmietnutia.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že sú v plnom rozsahu spôsobilé k uvedeným právnym úkonom a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa vyjadrená v tejto zmluve je vážna, slobodná a určitá, že prejavy vôle oboch zmluvných strán sú dostatočne zrozumiteľné. Na znak súhlasu zmluvných strán s celým obsahom tejto zmluvy ju obidve zmluvné strany podpisujú.

Zoznam príloh:

Príloha č.1 – kópia ortofotomapy

V Bratislave, dňa:

Prenajímateľ:

SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK,
štátny podnik

V Pezinku, dňa:

Nájomca:

Vinohradnícko vinárske družstvo podielnikov
KARPATY, družstvo

.....
Ing. Ladislav Glinda
generálny riaditeľ

.....
Ing. Lukáš Krasňanský
predseda družstva

.....
Miroslav Ilka
člen predstavenstva