

Zmluva o nájme pozemkov

uzatvorená podľa ustanovenia § 663 a nasl. zákona číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zmluva**“) medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Obec Chorvátsky Grob
adresa sídla: Námestie Josipa Andriča 17, 900 25 Chorvátsky Grob,
IČO : 00 304 760
DIČ: 2020662105
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK73 5600 0000 0066 0126 5001
v mene ktorej koná: JUDr. Mgr. Vladimíra Vydrová, starostka
(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca: Veterinárna klinika MVDr. Ščepková s.r.o.
adresa sídla: Vihorlatská 8, 831 04 Bratislava
IČO: 53 672 356
DIČ: 2121453774
IČ DPH: SK2121453774
zastúpenie: MVDr. Lucia Ščepková, konateľ
(ďalej len „**Nájomca**“)
(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu tiež ako „Zmluvné strany“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom (spoluvlastnícky podiel 1/1 k celku) nehnuteľnosti - parcely registra EKN parc. č. 294/2, o výmere 29488 m², druh pozemku- zastavaná plocha a nádvorie, evidovanej Okresným úradom Senec, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 4623, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Chorvátsky Grob, obec Chorvátsky Grob, okres Senec (ďalej ako „**Pozemok**“).
- 1.2 Nájomca prevádzkuje veterinárnu kliniku v budove súpisné č. 36, na Chorvátskej ulici č. 3, v Chorvátskom Grobe, nachádzajúcej sa na parcele CKN parc. č. 214/3, ktorá je susediacou parcelou k parcele 294/2.
- 1.3 Časť Pozemku (parc. č. 294/2) v dotyku s parc. č. 214/3 je rozdelená na tri menšie plochy o výmerách: 23,45 m², 20,75 m² a 72,36 m², ktorých výmera spolu je 116,56 m² a tieto sú predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy (ďalej ako „**Prenajatý pozemok**“). Grafické znázornenie Prenajatého pozemku je neoddeliteľnou prílohou č. 1 k tejto Zmluve.
- 1.4 Na Prenajatom pozemku sú vybudované parkovacie miesta, ktoré má Nájomca záujem využívať výhradne pre bezodplatné parkovanie motorových vozidiel klientov, ktorým poskytuje služby veterinárnej starostlivosti.

- 1.5 Prenajímateľ vyhlasuje, že Pozemok a Prenajatý pozemok sú majetkom Prenajímateľa a je oprávnený s Pozemkom a Prenajatým pozemkom voľne nakladať.

Článok II.

Predmet Zmluvy

- 2.1 Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi do dočasného užívania Prenajatý pozemok podľa bodu 3.1 tejto Zmluvy za odplatu – Nájomné vo výške podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy, a to po dobu trvania nájmu podľa bodu 4.1 tejto Zmluvy.
- 2.2 Nájom Prenajatého pozemku bol schválený Obecným zastupiteľstvom obce Chorvátsky Grob Uznesením č. 69/2023 zo dňa 08.11.2023 ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Osobitný zreteľ nájmu Prenajatého pozemku je zdôvodnený skutočnosťou, že uvedený Prenajatý pozemok vzhľadom na vystavané parkovisko obec iným spôsobom nevyužije, parkovacie miesta využívajú klienti veterinárnej kliniky, ktorá poskytuje veterinárnu starostlivosť o spoločenské zvieratá primárne pre obyvateľov obce Chorvátsky Grob ako jediná veterinárna klinika v pôvodnej časti obce. Parkovacie miesta sú umiestnené na pozemku, ktorý je priľahlý k nehnuteľnosti, v ktorej veterinárna klinika pôsobí a svojim umiestnením tvorí bezpečné miesto pre parkovanie klientov a zásobovacieho vozu tak, aby neobmedzovali cestnú premávku na ceste III/1083, alebo nestáli na zelených plochách, čo je vo verejnom záujme a v prospech rozvoja obce a potrieb jej obyvateľov. Uznesenie č. 69/2023 je prílohou č. 2 k tejto Zmluve.
- 2.3 Prenajímateľ odovzdáva Prenajatý pozemok Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie - parkovanie vozidiel. Nájomca vyhlasuje, že Prenajatý pozemok dobre pozná, je oboznámený so stavom Prenajatého pozemku a že Prenajatý pozemok v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie podpisom tejto Zmluvy s účinnosťou od 01.12.2023 preberá do nájmu za podmienok stanovených touto Zmluvou.

Článok III.

Predmet a účel nájmu

- 3.1 Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy je časť Pozemku bližšie identifikovaná v bode 1.3 tejto Zmluvy ako „Prenajatý pozemok (ďalej ako „**Predmet nájmu**“).
- 3.2 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do užívania za účelom vyznačeného bezodplatného parkovacieho státiť výhradne pre zákazníkov Veterinárnej kliniky MVDr. Ščepkovej s počtom 7 (sedem) parkovacích miest. Parkovania motorových vozidiel je prípustné len na vyznačených miestach na Prenajatom pozemku a mimo chodníka pre chodcov, ktorý prechádza cez Prenajatý pozemok. Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy výslovne súhlasí s tým, že Nájomca je oprávnený vstupovať na Predmet nájmu a užívať ho spoločne s tretími osobami. Nájomcovi sa zakazuje Predmet nájmu prenajať alebo dať do užívania tretej osobe za odplatu. Všetky náklady na označenie vyhradeného parkovania znáša Nájomca v plnom rozsahu. Označenie vyhradeného parkovania musí byť v súlade s príslušnou platnou legislatívou.
- 3.3. Pre vylúčenie pochybností Nájomca deklaruje, že Predmet nájmu bude riadne užívať a vykonávať údržbu a opravy na Predmete nájmu na vlastné náklady a zodpovednosť.

Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za akúkoľvek činnosť a aktivity vykonávané Nájomcom a tretími osobami na Predmete nájmu.

- 3.4 Nájomca nie je oprávnený po dobu nájmu dať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 3.5 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby Predmet nájmu bol počas celej doby nájmu bezplatne prístupný obyvateľom obce a zákazníkom, ktorí využívajú služby Nájomcu. Nájomca berie na vedomie, že v Prenajatom pozemku je uložené vedenie verejného vodovodu a verejnej kanalizácie, ktoré sú vo vlastníctve Prenajímateľa.

Článok IV.

Doba trvania a skončenie nájmu

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva sa uzatvára na dobu **určitú 3 roky od 01.02.2024 do 31.01.2027** (ďalej ako „Doba nájmu“).
- 4.2 Právny vzťah založený medzi Zmluvnými stranami touto Zmluvou (nájom) zaniká :
- 4.2.1 Uplynutím doby nájmu podľa bodu 4.1 tejto Zmluvy;
 - 4.2.2 Zánikom niektorej zo Zmluvných strán bez právneho nástupcu;
 - 4.2.3 Zmenou nájomcu budovy definovanej v bode 1.2 tejto Zmluvy;
 - 4.2.4 Dohodou Zmluvných strán ku dňu uvedenému v takejto dohode;
 - 4.2.5 Odstúpením od tejto Zmluvy z dôvodov uvedených v tejto Zmluve alebo v zákone;
 - 4.2.6 Výpoveďou niektorej zo Zmluvných strán za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 4.3 Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, ak mu bol Predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie alebo ak sa tak stane neskôr, bez toho, aby Nájomca porušil svoju povinnosť, alebo ak sa Predmet nájmu stane neupotrebitelným alebo ak sa Nájomcovi odíme taká časť Predmetu nájmu, že by sa tým zmaril účel tejto Zmluvy. Odstúpenie od Zmluvy musí byť urobené v písomnej forme a doručené druhej Zmluvnej strane.
- 4.4 Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, ak :
- 4.4.1 Nájomca užíva Predmet nájmu na iný účel ako je účel nájmu dojednaný medzi Zmluvnými stranami v bode 3.2 tejto Zmluvy;
 - 4.4.2 Nájomca dlhodobo, najmenej však po dobu 6 po sebe nasledujúcich mesiacov, neudržiava Predmet nájmu v stave spôsobilom na plnenie účelu nájmu podľa bodu 3.3 tejto Zmluvy;
 - 4.4.3 Nájomca neuhradil Prenajímateľovi Nájomné v stanovenej lehote podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy, a to ani v primeranej dodatočnej lehote poskytnutej Prenajímateľom na úhradu dlžného Nájomného, pričom lehota na dodatočné uhradenie dlžného nájomného nemôže byť kratšia ako pätnásť (15) pracovných dní a dlhšia ako 2 (dva) kalendárne mesiace odo dňa doručenia výzvy druhej Zmluvnej strany.
- Odstúpenie od Zmluvy musí byť urobené v písomnej forme a doručené druhej Zmluvnej strane.
- 4.5 Prenajímateľ aj Nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu, ak druhá Zmluvná strana poruší niektorú z povinností jej uložených v čl. VI., VII. a VIII. tejto Zmluvy a takéto porušenie neodstráni ani v dodatočnej primeranej lehote, ktorá nemôže byť kratšia ako pätnásť (15)

pracovných dní odo dňa doručenia výzvy druhej Zmluvnej strany, alebo ak druhá Zmluvná strana opakovane poruší povinnosť podľa tejto Zmluvy alebo povinnosť vyplývajúcu zo zákona.

- 4.6 Výpovedná lehota v prípadoch podľa bodu 4.4 Zmluvy je **dva (2) mesiace** a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Článok V.

Nájomné

- 5.1 Zmluvné strany sa s ohľadom na dôvod hodný osobitného zreteľa ako je vyjadrený v bode 2.2 tejto Zmluvy dohodli, že Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi odplatu za užívanie Predmetu nájmu v celkovej výške **466,24 EUR ročne** (slovom štyristošesťdesiatšesť eur dvadsaťštyri eurocentov) (ďalej ako „**Nájomné**“). Jednotková cena nájmu je stanovená v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Chorvátsky Grob a odsúhlasená uznesením, obecného zastupiteľstva vo výške 4 Eur/m²/rok. Nájomné sa platí ročne vopred.
- 5.2 Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi **Nájomné za obdobie od 01.02.2024 do 31.12.2024 vo výške 427,40 EUR** (slovom štyristodvadsaťsedem eur štyridsať eurocentov) **najneskôr do 10 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti** tejto Zmluvy na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Ako variabilný symbol Nájomca uvedie číslo zmluvy v EXT, ktoré mu Prenajímateľ oznámi mailom do 2 pracovných dní od nadobudnutia účinnosti Zmluvy, do poznámky uvedie svoje meno a priezvisko a kalendárny rok, za ktorý Nájomné platí.
- 5.3 Nájomné za každý ďalší kalendárny rok je Nájomca povinný uhradiť na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy vždy vopred do 31. januára príslušného kalendárneho roka, za ktoré sa Nájomné platí, a to vo výške Nájomného uvedeného v bode 5.1 tejto Zmluvy. Ako variabilný symbol Nájomca uvedie číslo zmluvy v EXT a do poznámky uvedie svoje meno a priezvisko a kalendárny rok, za ktorý Nájomné platí.
- 5.4 Nájomca berie na vedomie, že cena nájomného stanovená vo výške 4 Eurá/ m², môže byť prehodnotená a zmenená dodatkom k tejto Zmluve z dôvodu úpravy cien nájmov majetku obce v Zásadách hospodárenia schválených obecným zastupiteľstvom.
- 5.6. V prípade záujmu Nájomcu o predĺženie nájmu Prenajatých pozemkov, je Nájomca pred uplynutím Doby nájmu uvedenej v ods. 4.1. tohto článku Zmluvy oprávnený, písomne požiadať Prenajímateľa o predĺženie nájmu na ďalšie obdobie, pričom žiadosť musí byť Prenajímateľovi doručená najmenej 6 mesiacov pred uplynutím Doby nájmu podľa tejto Zmluvy. Predĺženie doby nájmu o ďalšie obdobie a podmienky nájmu podliehajú schváleniu obecným zastupiteľstvom obce Chorvátsky Grob.

Článok VI.

Práva a povinnosti Prenajímateľa

- 6.1 Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k Predmetu nájmu za účelom kontroly, či Nájomca užíva Predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade so Zmluvou a vykonať nevyhnutné opravy v prípade opravy chodníka pre chodcov idúceho cez Prenajaté pozemky.

- 6.2 Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie podľa účelu nájmu.
- 6.3 Prenajímateľ sa zaväzuje, že v prípade, ak si tretia osoba uplatní k Predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami Nájomcu, Prenajímateľ písomne oznámi túto skutočnosť Nájomcovi bezodkladne potom, ako sa o tejto skutočnosti Prenajímateľ dozvie.

Článok VII.

Práva a povinnosti Nájomcu a Prenajímateľa

- 7.1 Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vykonanie kontroly Predmetu nájmu, ako aj v prípade havárie vykonanie opráv a bežnej údržby a opráv resp. revízie a plánovanej rekonštrukcie verejného vodovodu, verejnej splaškovej kanalizácie zmysle bodu 3.5 tejto Zmluvy v nevyhnutnom rozsahu a čase.
- 7.2 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu v súlade s účelom nájmu podľa tejto Zmluvy. Nájomca na vlastné náklady a zodpovednosť bezodplatne sprístupní Predmet nájmu zákazníkom veterinárnej kliniky.
- 7.3 Nájomca je povinný udržiavať Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom obvyklému užívaniu podľa dohodnutého účelu nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 7.4 Nájomca je povinný Predmet nájmu hospodárne užívať a starať sa o to, aby na Predmete nájmu nevznikla škoda a zabezpečiť užívanie Predmetu nájmu takým spôsobom, aby nedošlo k jeho zničeniu alebo znehodnoteniu konaním Nájomcu alebo tretích osôb, ktorým Nájomca umožní vstup na Predmetu nájmu. Nájomca zodpovedá za akékoľvek škody vzniknuté v dôsledku porušenia povinnosti podľa tohto bodu Zmluvy.
- 7.5 Nájomca je povinný zabezpečiť na Predmete nájmu dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich bezpečnosť cestnej premávky.
- 7.6 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť, aby na Predmet nájmu nebolí dočasne a/alebo trvale umiestňované stavby, pracovné bunky, kontajnery a iné objekty obmedzujúce alebo zamedzujúce užívanie Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 7.7 Nájomca je povinný v prípade zániku tohto nájmu odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom starostlivosti riadneho hospodára v stave ako ho prevzal do nájmu, ak sa Zmluvné strany nedohodnú písomne inak.

Článok VIII.

Osobitné ustanovenia

- 8.1 Nájomca je povinný počas celej doby nájmu zabezpečovať na vlastné náklady, zabezpečovať poriadok, čistotu a údržbu na Predmete nájmu.
- 8.2 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s príslušnými právnymi predpismi a technickými normami, ktoré sa na Predmet nájmu a jeho prevádzku vzťahujú.

- 8.3 V prípade, ak dôjde zo strany akéhokoľvek orgánu verejnej moci k uloženiu pokuty, sankcie a pod., ktorú bude povinný uhradiť Prenajímateľ z titulu porušenia povinností ako vlastníka Predmetu nájmu a/alebo si akákoľvek fyzická a/alebo právnická osoba bude uplatňovať voči Prenajímateľovi nárok na peňažné/nepeňažné plnenie z dôvodu vzniku škody (na majetku/zdraví) na Predmete nájmu (ďalej len „sankcia“), zaväzuje sa Nájomca uhradiť túto sankciu v plnej výške. Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľovi všetky výdavky, ktoré Prenajímateľovi vzniknú v dôsledku skutočnosti, že Nájomca neužíval alebo nezabezpečil užívanie Predmetu nájmu v súlade s právnymi predpismi a technickými normami, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu a jeho prevádzku.
- 8.4 Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za bezpečnosť a ochranu života, zdravia a majetku tretích strán, ktorým umožní vstup na Predmet nájmu.
- 8.5 Zmluvné strany sa zaväzujú informovať sa navzájom o všetkých významných skutočnostiach týkajúcich sa plnenia podľa tejto Zmluvy. Nájomca sa ďalej zväzuje bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o zistení akýchkoľvek väd alebo iných nedostatkov na Predmete nájmu a v jeho bezprostrednom okolí, o havarijných, poistných a škodových udalostiach a oznámiť Prenajímateľovi, že nedostatky boli odstránené.

Článok IX. Doručovanie

- 9.1 Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu určenú v záhlaví tejto dohody, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie najmenej dvojtýždňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane.
- 9.2 Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu sídla, prípadne inú novú adresu určenú na doručovanie písomností. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto dohody alebo v súvislosti s touto dohodou sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.
- 9.3 Ak účastník neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v tejto zmluve, považuje sa písomnosť po troch dňoch od jej vrátenia odosielateľovi za doručенú a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie. Všetky právne účinky doručovaných písomností nastanú v tomto prípade dňom, ktorým sa písomnosť považuje za doručенú.

Článok X. Záverečné ustanovenia

- 10.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto Zmluvy a účinnosť dňom 01.02.2024 za predpokladu jej predchádzajúceho zverejnenia v CRZ v súlade s ustanovením § 47a ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“).

- 10.2 Túto Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len písomnými dodatkami podpísanými obidvomi Zmluvnými stranami.
- 10.3 Právne vzťahy medzi Zmluvnými stranami založené touto Zmluvou a v tejto Zmluve výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
- 10.4 Prípadná neplatnosť niektorého z ustanovení tejto Zmluvy nemá vplyv na platnosť a účinnosť ostatných dojednaní. V prípade, že je niektorá časť Zmluvy neplatnou alebo sa neplatnou stane neskôr, použije sa na úpravu vzťahov Zmluvných strán zákonná úprava, ktorá je svojou povahou najbližšia úmyslu, sledovanému stranami pri uzatváraní tejto Zmluvy.
- 10.5 Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých po dva (2) rovnopisy dostane každá Zmluvná strana.
- 10.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu riadne prečítali, jej obsahu vrátane odkazov na právne normy porozumeli, uzatvárajú ju na základe slobodne a vážne prejavenej vôle, neuzatvárajú ju v tiesni či za inak nevýhodných podmienok, a na znak svojho súhlasu, byť touto Zmluvou viazané, vedomé si práv a povinností, ktoré im z tejto Zmluvy vyplývajú, túto Zmluvu podpisujú.
- 10.7 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je Príloha č. 1 – Grafické znázornenie Prenajatého pozemku a Príloha č. 2 Výpis z uznesení - Uznesením č. 69/2023 zo dňa 08.11.2023.

V Chorvátskom Grobe dňa 15.01.2024

V Chorvátskom Grobe dňa 24.01.2024

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

Obec Chorvátsky Grob

Veterinárna klinika MVDr. Ščepková s.r.o.

JUDr. Mgr. Vladimíra Vydrová
starostka

MVDr. Lucia Ščepková
konateľ