

**NÁJOMNÁ ZMLUVA**  
**č. NZ/30027/2020/Mlynárce**  
(ďalej len „zmluva“)

*uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:*

**Prenajímateľ:**

Obchodné meno:	<b>MH Invest, s.r.o.</b>
Sídlo:	Mlynské Nivy 44/A, 821 09 Bratislava, Slovenská republika
Registrácia:	Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 44056/B
IČO:	36 724 530
DIČ:	2022302931
IČ DPH:	SK 2022302931
Bankové spojenie:	Tatrabanka, BIC TATRSKBX
Číslo účtu:	IBAN SK81 1100 0000 0026 2976 3039
Štatutárny orgán:	Ing. Boris Kačáni, konateľ
Kontakt:	<a href="mailto:mhinvest@mhinvest.sk">mhinvest@mhinvest.sk</a>

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

**Nájomca:**

Obchodné meno:	<b>HORNBACH - Baumarkt SK spol. s r.o.</b>
Sídlo:	Galvaniho 9, 821 04 Bratislava
Registrácia:	Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 26847/B
IČO:	35 838 949
DIČ:	2020262684
IČ DPH:	SK2020262684
Bankové spojenie:	Tatra banka, a.s.
Číslo účtu:	SK58 1100 0000 0026 2371 2302
Štatutárny orgán:	Ing. Lada Šmolková a Ing. Jaroslav Paděra, konatelia
Kontakt:	Christian Reiber, <a href="mailto:christian.reiber@hornbach.com">christian.reiber@hornbach.com</a>

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu len „Zmluvné strany“ alebo samostatne aj „Zmluvná strana“)

**1. Úvodné ustanovenia**

- 1.1 Prenajímateľ je nositeľom osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom „Vybudovanie strategického parku“ – osvedčenie č. 20801/2015-1000-3350, schválené uznesením vlády SR č. 401/2015 zo dňa 8. júla 2015; osvedčenie č. 20801/2015-1000-35613, schválené uznesením vlády SR č. 413/2015 zo dňa 21. júla 2015 a osvedčenie č. 08806/2017-4220-10455, schválené uznesením vlády SR č. 95/2017 zo dňa 22.02.2017.
- 1.2 Nájomca má záujem vybudovať v lokalite strategického parku „OBCHODNÉ CENTRUM HORNBACH NITRA“ – Priemyselný park Nitra – Sever“ (ďalej len „**Stavba**“), pričom uvedený stavebný zámer si vyžaduje umiestnenie a zrealizovanie vegetačných úprav a výsadbu zelene.

- 1.3 Prenajímateľ je výlučným a neobmedzeným vlastníkom pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území Mlynárce, obec Nitra, okres Nitra, zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom takto:

Katastrálne územie	List vlastníctva	Parcela registra	Číslo parcely	Druh pozemku	Výmera v m <sup>2</sup>	Por. č. v časti B LV	Spoluvlast. podiel
Mlynárce	8279	KNC	1055/418	Ostatná plocha	225	1	1/1
Mlynárce	8279	KNC	1055/321	Ostatná plocha	7210	1	1/1
Mlynárce	8279	KNC	1055/80	Ostatná plocha	4706	1	1/1
Mlynárce	8279	KNC	1055/81	Ostatná plocha	700	1	1/1
Mlynárce	8279	KNC	1055/323	Ostatná plocha	1226	1	1/1
Mlynárce	8279	KNC	1055/420	Ostatná plocha	3381	1	1/1
Mlynárce	8279	KNC	1055/424	Ostatná plocha	437	1	1/1
Mlynárce	8279	KNC	1055/425	Ostatná plocha	17722	1	1/1
Mlynárce	8279	KNC	1055/316	Ostatná plocha	24304	1	1/1

(ďalej spoločne aj ako „**Pozemky**“).

- 1.4 Vzhľadom na vyššie uvedené sa Zmluvné strany dohodli na uzavretí tejto zmluvy v nasledovnom znení:

## 2. Predmet zmluvy

- 2.1 Predmetom nájmu sú Pozemky špecifikované v tomto čl. 2 ods. 2.1 tejto zmluvy, ktorých záber je určený geometrickým plánom č. GDZV-315-01/2018 vyhotovený dňa 28.11.2018 spoločnosťou GEODETICCA, s.r.o., so sídlom Floriánska 19, 040 01 Košice, IČO: 36 572 161, úradne overený Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom dňa 20.12.2018 pod č. 3020/2018 (ďalej len „**Geometrický plán**“, ktorého kópia tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy), a to nasledovne:

Katastrálne územie	List vlastníctva	Parcela registra	Číslo parcely	Druh pozemku	Výmera v m <sup>2</sup>	Por. č. v časti B LV	Spoluvlast. podiel
Mlynárce	8279	KNC	1055/418	Ostatná plocha	225	1	1/1
Mlynárce	8279	KNC	1055/321	Ostatná plocha	24892	1	1/1

pričom grafické vyznačenie skutočného rozsahu predmetu nájmu v rámci Pozemkov je bližšie a záväzne vyznačené v grafickom Zákrese do katastrálnej mapy, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, výmera predmetu nájmu podľa uvedenej grafickej prílohy predstavuje 25 117 m<sup>2</sup>.

(ďalej aj „**Predmet nájmu**“).

- 2.2 Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajíma Predmet nájmu Nájomcovi a Nájomca preberá Predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu dohodnuté nájomné.

### **3. Účel nájmu**

- 3.1 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu výhradne za účelom umiestnenia vegetačných úprav a výsadbu zelene a jeho následnej priamo-súvisiacej starostlivosti (napr. kosenie, zavlažovanie, hnojenie) spôsobom a v rozsahu obvyklom pre tento typ starostlivosti, bližšie viď článok 6 ods. 6.14.1.
- 3.2 Dohodnutý účel nájmu môže Nájomca meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

### **4. Doba nájmu**

- 4.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu 30 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Nájomca je oprávnený v lehote najneskôr 6 mesiacov pred uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu písomne oznámiť Prenajímateľovi, že má záujem na ďalšom trvaní nájmu. Ak Prenajímateľ k predĺženiu doby trvania nájmu udelí písomný súhlas, predlžuje sa doba trvania nájmu bez potreby uzatvorenia osobitného dodatku k tejto zmluve o ďalších 30 rokov (opcia nájmu). Nájomca je oprávnený uplatniť opciu nájmu a Prenajímateľ je oprávnený udeliť súhlas s predĺžením doby trvania nájmu dvakrát. Ostatné dohodnuté podmienky nájomného vzťahu zostávajú aj po využití opcie nájmu Nájomcom zachované bezo zmeny.
- 4.2 Zmluvné strany zároveň podpisom tejto zmluvy súhlasia s vylúčením ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

### **5. Nájomné**

- 5.1 Nájomca Prenajímateľovi zaplatí nájomné za užívanie Predmetu nájmu vo výške 1,- EURO bez DPH/kalendárny rok za Predmet nájmu (ďalej aj „**Nájomné**“). K Nájomnému bude pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov.
- 5.2 Nájomné bude uhradené Prenajímateľovi prostredníctvom peňažného ústavu na účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúry, vystavenej Prenajímateľom do 30 dní od účinnosti zmluvy, následne na začiatku každého kalendárneho roka do 31. januára.
- 5.3 Nájomné vo výške uvedenej v čl. V ods. 5.1 tejto zmluvy sa platí aj v prípade, ak začiatok užívania začína, resp. končí v priebehu kalendárneho roka. Faktúry budú doručované elektronicky vo formáte PDF na e-mailovú adresu Nájomcu: [christian.reiber@hornbach.com](mailto:christian.reiber@hornbach.com). S formou elektronického doručovania faktúry Nájomca súhlasí. Zmenu e-mailovej doručovacej adresy Nájomca oznámi spôsobom uvedeným v bode 8 s dostatočným predstihom najneskôr do 31.12.
- 5.4 Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej vystavenia. V prípade neuhradenia Nájomného v lehote splatnosti je Prenajímateľ oprávnený vyúčtovať si úrok z omeškania podľa platných právnych predpisov, to však len za podmienky, že faktúra bude Nájomcovi doručená nie menej ako 15 dní pred uplynutím lehoty jej splatnosti.

### **6. Práva a povinnosti zmluvných strán**

- 6.1 Nájomca vyhlasuje, že Predmet nájmu je mu dobre známy, nakoľko si ho pred podpisom tejto zmluvy osobne a podrobne obhliadol. Prenajímateľ odovzdal Predmet nájmu Nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie pred uzavretím tejto zmluvy a zaväzuje sa zabezpečiť Nájomcovi nikým a ničím nerušený výkon nájomného práva v rozsahu potrebnom pre naplnenie účelu nájmu podľa tejto zmluvy. Nájomca prevzal Predmet nájmu v stave ako stojí a leží.
- 6.2 Nájomca je pri využívaní Predmetu nájmu povinný dodržiavať právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu prírody a krajiny a životného prostredia. Nájomca zodpovedá a zabezpečuje plnenie predpisov v oblasti BOZP a protipožiarnej ochrany na Pozemku.
- 6.3 Nájomca môže zmeniť druh Predmetu nájmu v súlade s osobitnými predpismi, ktoré upravujú zmeny druhu pozemku, alebo inú zmenu pozemku, len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, vydanom na základe písomnej žiadosti Nájomcu.

- 6.4 Nájomca je povinný nedopustiť na prenajatom Pozemku vznik skládky odpadu a ak napriek tomu tam skládka vznikne, je povinný ju odstrániť na vlastné náklady.
- 6.5 Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť na Predmet nájmu za účelom vykonania kontroly, či ho Nájomca užíva dohodnutým spôsobom. Nájomca je povinný mu prístup k Predmetu nájmu za týmto účelom umožniť.
- 6.6 Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za vzniknutú škodu.
- 6.7 Nájomca berie na vedomie a zaväzuje sa akceptovať všetky inžinierske siete nachádzajúce sa na Predmete nájmu. V prípade akéhokoľvek poškodenia predmetných inžinierskych sietí sa Nájomca zaväzuje nahradiť všetku škodu spôsobenú svojím konaním Prenajímateľovi. Prenajímateľ poskytuje Nájomcovi záväznú informáciu o umiestnení a trasovaní inžinierskych sietí na Predmete nájmu, a to vo forme grafickej prílohy, ktorá tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
- 6.8 Nájomca sa zaväzuje, že bežnú údržbu Predmetu nájmu zabezpečí na vlastné náklady.
- 6.9 Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu Prenajímateľa nevykoná na Predmete nájmu žiadne stavebné zmeny. Súhlas podľa predchádzajúcej vety sa vyžaduje aj na vykonávanie stavebných zmien na stavbách, ktoré sa na Predmete nájmu nachádzajú pri podpise tejto zmluvy.
- 6.10 V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu v stave, v akom bol pri podpise tejto zmluvy, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Uvedenie do pôvodného stavu sa netýka uskutočnených vegetačných úprav a vysadenej zelene, ktorá sa na Predmete nájmu bude nachádzať vzhľadom na plnenie podľa tejto zmluvy a dohodnutý účel nájmu.
- 6.11 Zmeny na Predmete nájmu, ktoré Nájomca vykonal so súhlasom Prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Za zmeny vykonané so súhlasom Prenajímateľa sa považujú i zmeny súvisiace s uskutočnením vegetačných úprav a výsadbou zelene na Predmete nájmu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami. Nájomca je povinný pri skončení nájmovného vzťahu odovzdať prenajímateľovi pozemok v riadnom stave na ďalšie obhospodarovanie.
- 6.12 Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predošlého písomného súhlasu Prenajímateľa. Uvedeným nie je dotknutá možnosť a právo Nájomcu, zabezpečiť starostlivosť o uskutočnené vegetačné úpravy a vysadenú zeleň prostredníctvom tretej osoby, pričom údaje o tretej osobe musí Nájomca bez odkladu oznámiť Prenajímateľovi (pre účely tohto oznámenia postačuje aj elektronická komunikácia na e-mail adresu: mhinvest@mhinvest.sk).
- 6.13 Akýkoľvek zásah do vegetačných úprav alebo vysadenej zelene Nájomcu je možný len po predchádzajúcej dohode s Nájomcom a na náklady osoby, ktorá takýto zásah vyvolala.
- 6.14 Nájomca je povinný v rámci naplnenia účelu nájmu zabezpečiť na Predmete nájmu najmä nasledovné:
- 6.14.1 Kosenie trávnatého povrchu na Predmete nájmu minimálne 3x ročne, pričom vykonané kosenie je Nájomca povinný preukázať Prenajímateľovi, ak o to Prenajímateľ požiada. V prípade nesplnenia povinnosti uvedenej v tomto článku 6. ods. 14.1. je Prenajímateľ oprávnený vykonať kosenie na vlastné náklady, pričom náklady je v plnej výške oprávnený refakturovať Nájomcovi;
  - 6.14.2 Úprava zeleného povrchu podľa potreby tak, aby nebol narušený vzhľad okolia;
  - 6.14.3 V prípade nesplnenia povinností Nájomcu uvedených v tomto článku 6, ods. 14 Zmluvy, Nájomca zodpovedá a ručí Prenajímateľovi za spôsobené škody ako aj za všetky náklady a prípadné sankcie udelené Prenajímateľovi zo strany orgánov štátnej správy, súvisiace s porušením týchto povinností. a tieto sa zaväzuje v plnej výške uhradiť.

- 6.15 Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok na Predmete nájmu a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
- 6.16 Nájomca je povinný platiť správcovi dane (mestu, obci) daň z nehnuteľnosti najmä v zmysle zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.

## **7. Skončenie nájmu**

- 7.1 Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal.
- 7.2 Nájom možno skončiť:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) písomnou výpoveďou Prenajímateľa podľa bodu 7.3 tohto článku zmluvy,
  - c) písomnou výpoveďou Nájomcu podľa bodu 7.4 tohto článku zmluvy,
  - d) písomným odstúpením od zmluvy podľa bodu 7.6 tohto článku zmluvy,
- 7.3 Prenajímateľ je oprávnený zmluvu vypovedať, ak:
- a) Nájomca nezaplatil Prenajímateľovi nájomné v lehote splatnosti v celom rozsahu;
  - b) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom v zmysle čl. 3 tejto zmluvy;
  - c) Nájomca poruší inú povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy,
- pričom ak vznikne niektorý z uvedených dôvodov pre výpoveď zmluvy zo strany Prenajímateľa, Prenajímateľ je pred uplatnením práva vypovedať zmluvu povinný vyzvať Nájomcu na odstránenie dôvodu pre výpoveď s poskytnutím najmenej 30-dňovej lehoty na toto odstránenie. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu až po tom, ako Nájomca v poskytnutej lehote stav odôvodňujúci výpoveď neodstráni.
- 7.4 Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať, ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal.
- 7.5 Výpovedná lehota je v prípade výpovede podľa bodu 7.2 a bodu 7.3 tohto článku zmluvy jeden (1) mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
- 7.6 Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak:
- a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu;
  - b) Nájomca bez súhlasu Prenajímateľa dal predmet nájmu do podnájmu,
- pričom ak vznikne niektorý z uvedených dôvodov pre odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajímateľa, Prenajímateľ je pred uplatnením práva odstúpiť od zmluvy povinný vyzvať Nájomcu na odstránenie dôvodu pre odstúpenie od zmluvy s poskytnutím najmenej 30-dňovej lehoty na toto odstránenie. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy až po tom, ako Nájomca v poskytnutej lehote stav odôvodňujúci odstúpenie neodstráni.
- 7.7 Odstúpením od zmluvy podľa bodu 7.6 tohto článku zmluvy sa zmluva zrušuje. Účinky odstúpenia nastávajú momentom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi.

## **8. Doručovanie**

- 8.1 Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti si navzájom budú doručovať na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy prostredníctvom pošty ako doporučenú listovú zásielku s doručenkou alebo prostredníctvom kuriérskej služby. Zásielka sa považuje za doručenú aj vtedy ak:
- a) príjemca odoprie prijatie zásielky; písomnosť sa považuje za doručenú dňom odopretia prijatia zásielky;
  - b) zásielka bola uložená na pošte a príjemca ju neprevzal do 3 dní odo dňa uloženia; posledný deň lehoty uloženia sa považuje za deň doručenia, aj keď sa príjemca o uložení nedozvedel;
  - c) zásielka sa vrátila odosielateľovi ako nedoručiteľná; písomnosť sa považuje za doručenú po 3 dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky;

## 9. Závěrečné ustanovenia

- 9.1 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 9.2 Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len písomnou formou po predchádzajúcom súhlase oboch Zmluvných strán na základe datovaných, číslovaných a oboma Zmluvnými stranami podpísaných dodatkov.
- 9.3 Nájomca je oprávnený postúpiť túto zmluvu na tretiu stranu iba so súhlasom Prenajímateľa.
- 9.4 Táto zmluva sa spravuje slovenským právnym poriadkom. Na práva a povinnosti touto zmluvou explicitne neupravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia slovenských platných právnych predpisov.
- 9.5 Ak sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, predmetná neplatnosť, neúčinnosť a/alebo nevykonateľnosť nemá vplyv na platnosť, účinnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy; neplatnosťou, neúčinnosťou a/alebo nevykonateľnosťou dotknuté ustanovenie zmluvy sa nahradí takým zákonným platným, účinným a vykonateľným ustanovením, ktoré mu je z pohľadu účelu zmluvy a zamýšľanej vôle Zmluvných strán, ako aj obsahu zmluvy, významovo najbližšie.
- 9.6 V prípade akýchkoľvek sporov, ktoré vzniknú v budúcnosti medzi Zmluvnými stranami alebo vo vzťahu k tretím osobám pri plnení tejto zmluvy, sa Zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne vo vzájomnej súčinnosti a vzájomným rokovaním za účelom dosiahnutia zmiernosti v spornej otázke. Ak sa Zmluvné strany nedohodnú o spornej otázke do dvoch (2) mesiacov odo dňa, kedy jedna Zmluvná strana písomne vyzvala druhú Zmluvnú stranu na rokovanie, bude ktorákoľvek Zmluvná strana oprávnená obrátiť sa s návrhom na začatie konania na príslušný súd.
- 9.7 Nájomca súhlasí s poskytnutím informácií podľa zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, ako aj so spracovaním osobných údajov podľa zákona č. 122/2013 v znení neskorších predpisov, pre účely spracovania zmluvy.
- 9.8 Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:
- |               |   |
|---------------|---|
| Príloha č. 1a | kópia Geometrického plánu, ktorá tvorí Prílohu č. 1 zmluvy;                         |
| Príloha č. 1b | grafické vyznačenie Predmetu nájmu;   |
| Príloha č. 2  | grafické vyznačenie umiestnenia a trasovania inžinierskych sietí na Predmete nájmu. |
- 9.9 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch (4) vyhotoveniach rovnakej právnej sily v slovenskom jazyku, pričom každá zo Zmluvných strán obdrží po dvoch (2) datovaných a podpísaných vyhotoveniach.
- 9.10 Na záver Zmluvné strany spoločne vyhlasujú, že si zmluvu pozorne prečítali, pochopili jej účel, význam a obsah, pričom Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že zmluvu podpísali na základe vlastnej, slobodnej, vážnej, dobrovoľnej a dostatočne určitej prejavenej vôle, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi pod ňou.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

\_\_\_\_\_  
**MH Invest, s.r.o.**  
zast.: Ing. Boris Kačáni  
konateľ

\_\_\_\_\_  
**HORNBACH - Baumarkt SK spol. s r.o.**  
zast.: Ing. Lada Šmolková a Ing. Jaroslav Paděra  
konatelia

**Príloha č. 1a**

Geometrický plán č. GDZV-315-01/2018

(kópia)

**Príloha č. 1b**

Grafické vyznačenie Predmetu nájmu



## **Príloha č. 2**

Grafické vyznačenie umiestnenia a trasovania inžinierskych sietí na Predmete nájmu