

NÁJOMNÁ ZMLUVA
v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom
znení v spojení s § 261 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník
v platnom znení
(ďalej len „Zmluva“)
uzatvorená medzi:

Prenajímateľ:

Mesto Rimavská Sobota

sídlo: Svätoplukova 389/9, 979 01 Rimavská Sobota
IČO: 00 319 031
DIČ: 2021230398
štát. zástupca: JUDr. Jozef Šimko, primátor
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK94 5600 0000 0020 0477 8003

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

ESENTIA s.r.o.

sídlo: Šustekova 49, 851 04 Bratislava
IČO: 36 686 638
DIČ: 2022260482
IČ DPH: SK2022260482
zápis: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel:
Sro, vložka č.: 42728/B
štát. zástupca: Marta Albertová Kušniráková, konateľka

(ďalej len „**Nájomca**“)

Článok I.
ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Prenajímateľ je v celosti výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – parcely reg. „C“ č. **3778/32** o výmere 25.000 m², druh pozemku: ostatná plocha, vedenej na LV č. 2959, k.ú.: Rimavská Sobota, obec: Rimavská Sobota, okres: Rimavská Sobota (ďalej len „**Pozemok**“ alebo „**Predmet nájmu**“).
2. Nájomca má záujem o prenájom Pozemku za účelom prevádzkovania už existujúcej fotovoltickej elektrárne (ďalej aj ako „Stavba“), s čím Prenajímateľ súhlasí a preto zmluvné strany uzatvárajú túto Zmluvu za nasledovných podmienok.
3. Uznesením č. 30/2024 – Mestského zastupiteľstva mesta Rimavská Sobota zo dňa 28.05.2024 bol ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9aa bodu 2

písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov Nájomcovi schválený zámer na nájom a Uznesením č. 44/2024 – Mestského zastupiteľstva mesta Rimavská Sobota zo dňa 25.06. 2024 bol Nájomcovi schválený nájom nehnuteľného majetku mesta – pozemok zapísaný na LV 2959, k.ú. Rimavská Sobota, evidovaný v registri „C“ parcelné číslo 3778/32 - ostatná plocha o výmere 25 000 m², za účelom prevádzkovania už existujúcej fotovoltaikej elektrárne za podmienky doplatenia sumy 50 000,- € ako finančnej podpory pre rozvoj mesta. Cena ročného nájmu 12 500,- € za celý pozemok.

Článok II. PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenecháva Nájomcovi za dohodnutú odplatu Pozemok, aby ho dočasne užíval za účelom prevádzkovania už existujúcej fotovoltaikej elektrárne nachádzajúcej sa na Pozemku.
2. Nájomca je na základe tejto Zmluvy oprávnený užívať Pozemok na dohodnutý účel a za dohodnutú odmenu.
3. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Nájomca je na základe tejto Zmluvy povinný uhradiť Prenajímateľovi finančnú podporu pre rozvoj Mesta Rimavská Sobota vo výške 50.000,- EUR (ďalej len „**Finančná podpora**“).

Článok III. DOBA NÁJMU A SPÔSOBY UKONČENIA NÁJMU

1. Táto Zmluva sa uzatvára na základe Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Rimavskej Sobote č. 30/2024 – MsZ zo dňa 28.05.2024 a č. 44/2024-MsZ zo dňa 25.06.2024 **na dobu určitú – s účinnosťou od 01.09.2024 do 30.06.2036** s možnosťou jej predĺženia, ak nedôjde k dohode o odpredaji Pozemku.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom Pozemku podľa tejto Zmluvy možno ukončiť výhradne nasledovnými spôsobmi:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán;
 - b) výpoveďou, a to v prípade porušenia tejto Zmluvy a za podmienky, že k upusteniu od takéhoto porušovania Zmluvy dotknutou zmluvnou stranou nedošlo ani po uplynutí 2 mesiacov od doručenia výzvy druhej zmluvnej strany na upustenie od porušovania Zmluvy Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, v ktorom bola výpoveď dotknutej zmluvnej strane doručená.
 - c) odstúpením od Zmluvy v súlade s § 679 Občianskeho zákonníka
3. Po skončení nájmu je Nájomca povinný do 120 dní vypratať Pozemok a odovzdať ho Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania veci, ak sa zmluvné strany nezhodnú inak. Ak tak Nájomca nevykoná v stanovenej lehote, odstráni Stavbu Prenajímateľ na náklady Nájomcu.

Článok IV.

VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO

1. Výška nájomného podľa tejto Zmluvy je stanovená na základe znaleckého posudku na určenie všeobecnej hodnoty nájomného zo dňa 09.01.2024 Ing. Priškou Pavlíkovou, znalkyňou pre odbor stavebníctva a bola schválená Uznesením Mestského zastupiteľstva v Rimavskej Sobote č. 30/2024 – MsZ zo dňa 28.05.2024 a č. 44/2024-MsZ zo dňa 25.06.2024 a v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. v znení neskorších predpisov, a to na sumu vo výške **12.500,- EUR** ročne za nájom celého Pozemku.
2. Nájomné za Pozemok je splatné za každý kalendárny rok vopred, t.j. za obdobie od 01.09.2024 do 31.08.2025 vo výške 12.500,- EUR je splatné do 45 dní od podpisu tejto Zmluvy a potom každoročne do 15.09. príslušného roka. Nájomné za obdobie od 01.09.2035 do 30.06.2036 vo výške 10.416,-EUR je splatné do 15.09.2035.
3. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné na bankový účet Prenajímateľa vedený v Prima banke Slovensko, a.s., IBAN: SK94 5600 0000 0020 0477 8003 s použitím variabilného symbolu 212 002 9254 a špecifického symbolu: 1962024.
4. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ môže jednostranne zvýšiť nájomné: V závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za Predmet nájmu. Nájomné platné k 31. 12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR, a to od 01. 01. nasledujúceho roka. Zvýšené nájomné bude Nájomcovi písomne oznámené späťne k 1.januáru daného roka, v ktorom bola výška miery inflácie oznámená Nájomcovi, najneskôr do šesťdesiatich dní odo dňa doručenia oznámenia o výške miery inflácie Prenajímateľovi od Štatistického úradu SR. Zvýšené nájomné sa Nájomca zaväzuje uhradiť najneskôr do 30 dní od doručenia oznámenia.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nakoľko Nájomca užíval Pozemok aj pred účinnosťou tejto Zmluvy, zaväzuje sa uhradiť Prenajímateľovi za obdobie od 01.07.2024 do 31.08.2024 alikvótnu čiastku nájomného na základe tejto Zmluvy vo výške 2 083,- €, a to najneskôr do 30 dní odo dňa uzavretia tejto Zmluvy a spôsobom uvedeným v ods. 3 tohto článku Zmluvy.
6. Prenajímateľ prehlasuje, že nie je platcom dane z pridanej hodnoty v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Článok V.

SPLATNOSŤ FINANČNEJ PODPORY

1. Nájomca je na základe tejto Zmluvy povinný uhradiť Prenajímateľovi Finančnú podporu vo výške 50.000,- EUR v nasledovných splátkach:
 - a) 1. splátku vo výške 20.000,- EUR do 45 dní odo dňa uzavretia tejto Zmluvy;
 - b) 2. splátku vo výške 15.000,- EUR najneskôr do 15.11.2024;
 - c) 3. splátku vo výške 15.000,- EUR najneskôr do 15.12.2024.

2. Nájomca je povinný uhradiť každú splátku podľa ods. 1 tohto článku Zmluvy na bankový účet Prenajímateľa vedený v Prima banke Slovensko, a.s., IBAN: SK94 5600 0000 0020 0477 8003 s použitím variabilného symbolu 36686638 a špecifického symbolu: 1962024.

Článok VI. OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Nájomca je oprávnený Pozemok užívať výlučne za účelom prevádzkovania už existujúcej fotovoltaikej elektrárne nachádzajúcej sa na Pozemku.
2. Nájomca je oprávnený užívateľ Pozemok na iný účel ako podľa tejto Zmluvy len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
3. Nájomca je oprávnený dať Pozemok do prenájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky náklady spojené s užívaním Pozemku hradí v celom rozsahu Nájomca. Nájomca berie na vedomie, že nemá nárok na náhradu akýchkoľvek nákladov, ktoré vynaložil v súvislosti s užívaním Pozemku a na jeho zhodnotenie na základe tejto Zmluvy, a to ani po ukončení nájmu.
5. Zmluvné strany zhodne konštatujú, že sa dohodli na zriadení predkupného práva v prospech Nájomcu, ktoré je upravené osobitným zmluvným vzťahom č. ZoPP 144/2008.
6. Nájomca je povinný na Predmete nájmu a jeho bezprostrednom okolí udržiavať poriadok a čistotu. Súčasne zodpovedá za dodržiavanie všeobecne záväzných predpisov týkajúcich sa ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrany majetku, tiež bezpečnostných, protipožiarnych a hygienických predpisov. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá Prenajímateľovi alebo tretím osobám vznikne v dôsledku zanedbania alebo porušenia povinností ustanovených touto Zmluvou alebo osobitnými predpismi.
7. Nájomca sa zaväzuje zabrániť vzniku skládky odpadu na Predmete nájmu. Ak napriek tomu, skládka vznikne, zaväzuje sa ju bezodkladne odstrániť na vlastné náklady.
8. Nájomca sa zaväzuje na základe písomnej výzvy umožniť Prenajímateľovi vstup na Pozemok za účelom kontroly.
9. Prenajímateľ má právo požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 0,20 % z ročnej výšky nájomného za každý deň trvania porušovania povinnosti stanovenej v tejto Zmluve Článok III. ods. 3, Článok IV. ods. 2 a 5, Článok V., Článok VI. ods. 1 až 3, 6, 7, 8. Uplatnením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo Prenajímateľa na náhradu škody vo výške presahujúcej zmluvnú pokutu a ani právo Prenajímateľa na ukončenie Zmluvy dohodnutým spôsobom.

**Článok VII.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jeho podpísania oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
2. Akékoľvek zmeny a dodatky tejto Zmluvy môže byť vykonané len na základe písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti alebo oznámenia zasielané doporučenou poštou sa považujú za doručené:
 - a) dňom prevzatia písomnosti;
 - b) v prípade odoprenia prijatia písomnosti, dňom, keď jej prijatie bolo odoprené;
 - c) v prípade, ak adresát písomnosti nebol zastihnutý a písomnosť sa uloží na pošte, považuje sa za doručení uplynutím tretieho dňa odo dňa jej uloženia, i keď sa adresát o jej uložení nedozvedel;
 - d) v prípade, ak nie je možné doručiť písomnosť na adresu uvedenú v Zmluve z dôvodu, že adresát nie je známy a iná adresa nie je druhej zmluvnej strane známa, písomnosť sa považuje za doručení dňom vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi, i keď sa adresát o doručení nedozvedel.
4. Zmluva je vyhotovená v 5 origináloch, Nájomca obdrží 2 originály a Prenajímateľ si ponechá 3 originály Zmluvy.
5. Táto Zmluva je záväzná aj pre prípadných právnych nástupcov zmluvných strán, na ktorých prešli práva a povinnosti z tejto Zmluvy buď priamo zo zákona a/alebo na základe osobitného rozhodnutia Prenajímateľa schváleného Mestským zastupiteľstvom v Rimavskej Sobote.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že pri plnení Zmluvy si budú poskytovať vzájomnú súčinnosť a budú vynakladať všetko úsilie v snahe predchádzať vzniku sporov z tejto Zmluvy.
7. Zmluvné strany si túto Zmluvu prečítali, vyhlasujú, že jej ustanoveniam rozumejú, že Zmluva vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, čo potvrdzujú svojimi podpismi na Zmluve.

V Rimavskej Sobote dňa 30. 08. 2024

V Bratislave dňa 28. 08. 2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mesto Rimavská Sobota

ESENTIA s.r.o.

JUDr. Jozef Šimko, v. r.
primátor mesta

Marta Albertová Kušniráková, v. r.
konateľka