

ZMLUVA

o nájme pozemku č. 21/05/00470/12
uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s.**
so sídlom: Nábrežie za hydrocentrálou 4, 946 60 Nitra
adresa na doručovanie: OZ Nitra, Nábrežia za hydrocentrálou 4, 946 60 Nitra
zastúpená: Ing. Ján Podmanický, predseda predstavenstva
Ing. Jozef Tarič, člen predstavenstva
IČO: 36 550 949
IČ DPH: SK2020154609
Registrácia v OR: OS Nitra, Odd.: Sa, VI. č. 10193/N
oprávnená osoba rokovať vo veci zmluvných a technických:
Ing. Marek Buranský, vedúci a riaditeľ OZ
Bankové spojenie: VÚB, a.s., Gorkého č. 7, Bratislava
číslo účtu: 2603-112/0200
Tel./mail: 037/6949301// 037/6949302/
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca: FO **X,Y ...**
trvalý pobyt: ...
dátum narodenia: ... r.č. ... č. OP Registrácia: IČO: IČ DPH:
Bankové spojenie: ...
č.ú.: ...
Tel./mail:

Nájomca: PO **Z, ...**
so sídlom: ...
zastúpená: ...
IČO: ...
IČ DPH: ...
Registrácia v OR: OS ... Odd.: ... VI. č. ...
Bankové spojenie: ...
č.ú.: ...
Tel./mail:
(ďalej len nájomca)

II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom **pozemku** parc. reg. „C“ č. 442/12, ostatné plochy o celkovej výmere 1942 m², zapísaného na LV č. 500, katastrálne územie Hájske v obci Hájske.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi časť pozemku parc. č. 442/12 o výmere 1540 m² (ďalej len „pozemok“) ako plochu pre ...
(alebo pre plnenie predmetu činnosti týkajúceho sa ...).

III.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

2. Nájomný vzťah sa skončí
 - a/ dohodou,
 - b/ výpoveďou bez uvedenia dôvodu,
 - c/ odstúpením od zmluvy v prípade závažného porušenia zmluvy ak:
 - ca/ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
 - cb/ nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 - cc/ bolo vydané rozhodnutie, ktoré bráni užívať nehnuteľnosť,
 - cd/ nájomca prenechá prenajatý pozemok alebo ich časti do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - ce/ nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - cf/ ak nájomca odmietne akceptovať zvýšenie nájomného podľa časti V. tejto zmluvy,
 - cg/ ak bude na majetok nájomcu vyhlásený alebo nútená správa.

Odstúpenie od zmluvy **je účinné** od doručenia oznámenia prenajímateľa nájomcovi.
3. Výpovedná lehota je 3 mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

V.

Nájomné a služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany dohodli ročné nájomné za užívanie 1500 m² plochy pozemku vo výške €/m², tj.,- € (bez DPH), slovom:
2. Nájomné je splatné ročne vopred k 15. dňu 1. mesiaca kalendárneho roka na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vo výške €, slovom: na účet prenajímateľa. K mesačnému nájomnému bude účtovaná DPH podľa platných predpisov v čase fakturovania.
Variabilný symbol platby: 210500470 (číslo zmluvy)
3. V prípade ukončenia nájomnej zmluvy pred uplynutím kalendárneho roka, na ktorý nájomca dopredu zaplatil nájomné, prenajímateľ vráti pomernú časť z ročného nájomného na účet nájomcu do 15 dní po ukončení platnosti nájomnej zmluvy.
Právo prvej pomernej fakturácie vzniká dňom prevzatia pozemku do užívania.
4. Prenajímateľ je oprávnený meniť výšku nájomného v súlade s oficiálne stanoveným vývojom inflácie za príslušný rok štatistickým úradom SR a s jej uplatnením od II. kvartálu. Táto zmena výšky nájomného bude upravená jednostranným úkonom zo strany prenajímateľa.
5. Ak bude nájomca v omeškani s platením nájomného, zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

V.

Osobitné ujednania

1. Zodpovední zástupcovia zmluvných strán po uzatvorení nájomnej zmluvy spíšu zápis o fyzickom odovzdaní predmetu nájmu, v ktorom podrobne opíšu technický stav a vybavenosť odovzďavaného a preberaného predmetu nájmu.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť drobné opravy do 500,- € a údržbu predmetu nájmu na vlastné náklady. Potrebu väčších opráv, ktoré nezavinil nájomca je prenajímateľ povinný zabezpečiť na vlastné náklady na základe oznámenia nájomcu.
3. Nájomca sa zaväzuje, že budova, alebo jej časť, bude užívaná v súlade s § 85 stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí. Pripravované zmeny v užívaní alebo stavebné úpravy bude bez omeškania riešiť s prenajímateľom.

4. Nájomca je povinný dodržiavať všeobecné právne predpisy, hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy a zabezpečiť ich dodržiavanie vlastnými zamestnancami a zákazníkmi tak, aby nevznikla škoda. Poškodenie stavby živelnými pohromami, haváriami, vandalizmom je povinný neodkladne hlásiť prenajímateľovi.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby jeho zamestnanci ako aj tretie osoby, ktoré v jeho záujme sú alebo prišli do prenajatých priestorov, sa zdržali akéhokoľvek konania, ktoré je v rozpore s touto zmluvou a ktoré by mohlo poškodiť alebo ohroziť majetok prenajímateľa alebo ostatných nájomcov alebo, ktoré by akýmkoľvek spôsobom mohlo zasiahnuť do nerušeného nájmu ostatných nájomcov.
6. Škodu vzniknutú na predmete nájmu alebo na majetku či zdraví iných osôb nedodržaním predpisov zo strany nájomcu alebo tretích osôb, ktoré sa v priestoroch nájmu nachádzajú v súvislosti s predmetom podnikania nájomcu a s jeho súhlasom, znáša nájomca. Ak existujú dôkazy alebo dôvodné podozrenie, že k takémuto poškodeniu došlo zo strany uvedených osôb, je dôkazové bremeno na nájomcovi, ktorý musí preukázať, že nezavinil predmetnú škodu.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potreby opráv, údržby a technického servisu, ktoré má vykonávať prenajímateľ umožniť mu vykonanie týchto opráv, údržby a technického servisu. Pri porušení týchto povinností zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré včas neoznámil prenajímateľovi. Ak potreba týchto opráv, údržby a technického servisu bola spôsobená nájomcom, prenajímateľ ich vykoná na náklady nájomcu.
8. Prenajímateľ neručí za škody, ktoré vzniknú na vnesených tovaroch a predmetoch odcudzením, požiarom alebo emisiou, bez ohľadu na príčiny a rozsah škôd. Preto sa nájomca zaväzuje, že sa o svoj podnik, prevádzkovaný v predmete nájmu, ako aj o vnesené tovary a predmety postará zodpovedajúcou poistnou ochranou, predovšetkým na riziko požiaru a zákonným poistením zodpovednosti za prevádzku. Poistný vzťah musí byť založený tak, aby počas používania objektu nájomcom nemohlo vzniknúť ručenie prenajímateľa na základe žiadneho právneho dôvodu.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vykonávať odbornú prehliadku predmetu nájmu v priebehu trvania doby nájmu po dohode s nájomcom, a to počas obvyklých hodín pracovného dňa a vždy za prítomnosti nájomcu, a to z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, nasledovného technického servisu a zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu.
10. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi na základe písomnej výzvy doručenej nájomcovi najneskôr 3 dni vopred vstup do všetkých priestorov predmetu nájmu, vždy za prítomnosti nájomcu, za účelom kontroly podľa bodu 6, 7 čl. VII. tejto zmluvy. Pri hroziacom nebezpečenstve má prenajímateľ právo kedykoľvek vstupovať do predmetu nájmu za prítomnosti nájomcu, v prípade havárie aj v jeho neprítomnosti, o čom je však prenajímateľ povinný nájomcu bezodkladne upovedomiť.
11. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy na predmete nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom.
12. Umiestnenie firemnej tabule, reklamy alebo iného označenia môže byť len v súlade s touto zmluvou.
13. Nájomca je povinný dodržiavať počas nájmu všeobecne záväzné predpisy, vrátane záväzných nariadení štátnych orgánov a samosprávnych orgánov dotýkajúcich sa predmetu nájmu osobitne požiarne predpisy ako aj predpisy na ochranu životného prostredia.
14. V prípade, že nájomca počas doby trvania nájmu vykoná na vlastné náklady úpravu predmetu nájmu s písomným súhlasom prenajímateľa, nájomca je oprávnený uplatňovať si príslušné daňové odpisy vo svojom účtovníctve.

15. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť požiarnu ochranu tak, že v záujme zabezpečenia požiarnej ochrany pri realizácii a prevádzkovaní zariadenia bude dodržiavať:
- nájomca je povinný zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarmi v zmysle § 4 písm. a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,l,n,o a § 5 písm. a,b,c,d,e,f,g,h,i,j zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi,
 - nájomca oboznámi svojich zamestnancov s obsahom prevádzkového poriadku pre daný objekt a zabezpečí jeho dodržiavanie,
 - nájomca berie na vedomie, že v priestoroch Západoslovenskej vodárenskej spoločnosti a.s. je zakázané používať iné elektrické spotrebiče (ako odporové žiarice, ponorné odporové variče, atď.) a ďalšie zdroje tepla, okrem spotrebičov, ktoré má nájomca odsúhlasené v projektovej dokumentácii a vyhovujú platným normám; používanie elektrospotrebičov musí zodpovedať návodu výrobcu,
 - meniť elektrickú inštaláciu je možné iba po súhlase Západoslovenskej vodárenskej spoločnosti a.s. a pri dodržaní platných predpisov (STN 33 1500).
 - nájomca berie na vedomie zákaz zakladať v objektoch Západoslovenskej vodárenskej spoločnosti a.s. oheň a manipulovať s otvoreným ohňom, a zákaz fajčenia v uzatvorených objektoch a budovách Západoslovenskej vodárenskej spoločnosti a.s.. Na vykonávanie požiarne nebezpečných prác (napr. zváranie, lepenie horľavých látok a pod.) je potrebné písomné povolenie Západoslovenskej vodárenskej spoločnosti a.s.; práce sa môžu vykonávať až po vydaní súhlasu a splnenia stanovených opatrení,
 - povinnosťou nájomcu je zabezpečiť zanechanie prenajatých priestorov v požiarne bezpečnom stave (vypnúť elektrické zariadenia, ktoré nie sú z technologického hľadiska potrebné pre prevádzku a pod.) a poučiť v tomto zmysle svojich zamestnancov a vyžadovať od nich dodržiavanie tejto povinnosti.
16. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť ochranu podzemných vôd. Nájomca je povinný dodržiavať predpisy a nariadenia platné v priestore, ktorý leží v pásme hygienickej ochrany vodárenského zdroja a/alebo vodojemu. Nájomca zabezpečí, aby jeho pričinením nedošlo k porušeniu predpisov o ochranu akosti podzemných vôd. V prípade vzniku mimoriadnych udalostí nájomca okamžite bude informovať prenajímateľa. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za takto vzniknuté škody a sankcie. Vstup do vodárenského areálu je možný len na základe osobitného zoznamu, ktorý predloží nájomca s tým, že pracovníci nájomcu musia mať zdravotný preukaz.
17. Ak bude nájomca v omeškaní s vrátením predmetu nájmu po skončení nájmu, prenajímateľ je oprávnený účtovať za každý deň omeškania zmluvnú pokutu, ktorá je o 50% vyššia než je dohodnuté nájomné podľa článku V tejto zmluvy.
18. Po ukončení doby nájmu nájomca je povinný predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Predmet nájmu bude čerstvo vymaľovaný, vyčistený a vypratý. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, investície do predmetu nájmu, ktoré sa nedajú odstrániť bez poškodenia stavebnej podstaty, prechádzajú pri skončení nájmu do vlastníctva prenajímateľa, pokiaľ prenajímateľ nepožaduje čiastočné alebo úplné navrátenie do pôvodného stavu. V prípade poškodenia predmetu nájmu, strát, či ináč chýbajúceho vybavenia predmetu nájmu je nájomca povinný spôsobom určeným prenajímateľom zabezpečiť vrátenie do pôvodného stavu alebo opravu predmetu nájmu na vlastné náklady.

VII.

Záverečná ustanovenia

1. Táto zmluva nadobudne platnosť a účinnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami. Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1 – špecifikácia - schéma.

2. Zmluva bola vypracovaná v štyroch rovnopisoch, dva pre každú zmluvnú stranu, menená a doplňovaná môže byť len písomne so súhlasom obidvoch zmluvných strán.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, porozumeli jej obsahu a bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní. Na znak bezvýhradného súhlasu s jej obsahom zmluvu podpisujú.

V Nitre dňa 22.02.2011

V dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Ján Podmanický
predseda predstavenstva

.....

.....
Ing. Jozef Tarič
člen predstavenstva