

Zmluva o nájme pozemku

Zmluvné strany:

1. Prenajímateľ:

Obec Teplý vrch

sídlo: Teplý vrch 80
 zastúpený: Pavlom Nadokom - starostom obce
 IČO: 319147
 Bankové spojenie: OTP Banka Rimavská Sobota
 č.ú.: 8228544/5200

0703/537222
 047/5696176
 5696255

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Nájomca:

Slovenská republika - Slovenská agentúra životného prostredia,
 štátna príspevková organizácia, zriadená Ministerstvom životného prostredia SR dňa
 1.7.1993 v súlade s § 21 ods. 1 zákona NR SR č. 303/1995 Z.z. o rozpočtových
 pravidlách v znení neskorších zmien a doplnkov a na základe rozhodnutia ministra
 životného prostredia SR č. 8/1993 zo dňa 17.5.1993.

sídlo: Tajovského 28, Banská Bystrica
 zastúpený: doc. Ing. Stanislav Štofko, CSc. - generálny riaditeľ
 IČO: 00626031
 IČ DPH: SK2021125821
 Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
 č.ú.: 7000076306/8180

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka túto zmluvu o nájme pozemku:

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - pozemku, zapísaného v údajoch Katastrálneho úradu v Banskej Bystrici, Správa katastra Rimavská Sobota, k. ú. Teplý Vrch na liste vlastníctva č. 122, ako parcela č. 148/1, 148/2, 149 a 150 o celkovej výmere 12 227 m², a to konkrétne:

- parcela č. KN 148/1 - zastavané plochy a nádvorcia - o výmere 9 117 m²;
- parcela č. KN 148/2 - zastavané plochy a nádvorcia - o výmere 858 m²;
- parcela č. KN 149 - zastavané plochy a nádvorcia - o výmere 1 772 m²;
- parcela č. KN 150 - zastavané plochy a nádvorcia - o výmere 480 m².

Vypis z listu vlastníctva č. 122 je prílohou č. 1 tejto zmluvy.

Prenajíateľ prenecháva nájomcovi za podmienok uvedených v tejto zmluve do užívania pozemky uvedené v odseku 1 tohto článku v celosti tak, ako je to vyznačené v kópii katastrálnej mapy, mapový list je prílohou č. 2 tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).

3. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je užívanie stavieb nachádzajúcich sa na predmete nájmu. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel - prevádzkovanie strediska environmentálnej výchovy s možnosťou hotelových a rekreačných služieb.
4. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený so stavom predmetu nájmu z dokumentácie predloženej prenajíateľom a preberá ho v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

Čl. II

Doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú, a to od 1.1.2008 do 15.1.2026.
2. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že napriek tomu, že nájom je dohodnutý na dobu určitú, je nájomca oprávnený túto zmluvu aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu vypovedať z nasledovných dôvodov:
 - nájomcovi zanikne právo, na základe ktorého je oprávnený užívať stavby nachádzajúce sa na predmete nájmu (zákonným zánikom, ukončením zmluvy z ktorej takéto právo vyplýva alebo prevodom tohto práva z nájomcu na tretiu osobu);
 - podľa názoru nájomcu sa ďalšie trvanie nájmu stane pre nájomcu ekonomicky nevýhodné alebo ak nájomca podľa vlastného posúdenia nebude mať ďalšie hospodárske využitie pre predmet nájmu;
 - z akéhokoľvek dôvodu nebude možné predmet nájmu, jeho časť, stavby na predmete nájmu alebo ich časť riadne a nerušene užívať po dobu dlhšiu ako 30 dní;
 - nájomca môže ukončiť prenájom výpoveďou aj bez udania dôvodu;
 - prenajíateľ je oprávnený dať nájomcovi výpoveď ak tento zmení účel užívania prenajatých nehnuteľností, alebo ak nájomca svojou činnosťou poškodzuje predmet prenájomu a to aj napriek písomnému upozorneniu prenajíateľa.

Zmluvné strany sa dohodli pri vyššie uvedených výpovedných dôvodoch tohto bodu na výpovednej dobe 5 mesiacov, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

4. Ak dôjde k predĺženiu doby trvania zmluvného vzťahu, na základe ktorého je nájomca oprávnený užívať stavby nachádzajúce sa na predmete nájmu, je prenajíateľ povinný na základe písomnej žiadosti nájomcu uzatvoriť s nájomcom dodatok k tejto zmluve na celé ďalšie obdobie, počas ktorého bude nájomca oprávnený užívať stavby na predmete nájmu.

Čl. III

Úhrada za nájom

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu je stanovené na základe vzájomnej dohody zmluvných strán vo výške 13,- Sk za m² ročne.
2. Ročné nájomné za 12 187 m² predmetu nájmu predstavuje sumu vo výške 158 430,- Sk, polročné nájomné predstavuje sumu vo výške 79 215,- Sk. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať prenajímateľovi nájomné polročne. Úhrady budú realizované nasledovne:
 - do 15.3. - za I. polrok príslušného kalendárneho roka;
 - do 15.9. - za II. polrok príslušného kalendárneho roka.
3. Nájomné za užívanie pozemku sa považuje za uhradené dňom odpísania z účtu nájomcu v prospech účtu prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie nájmu v dohodnutých termínoch riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
5. V prípade zmeny meny Slovenskej republiky zo slovenskej koruny na Euro sa v deň tejto zmeny prepočíta nájomné kurzom podľa pravidiel oficiálne zverejnených Národnou bankou Slovenska resp. iným príslušným orgánom. Následne sa v najbližšom dodatku, ktorý budú strany podpisovať, zohľadnia zmeny, ktoré vyvolá prechod na novú menovú jednotku v Slovenskej republike.
6. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku ročného nájomného o mieru medziročnej inflácie a to vždy raz za tri roky.

Čl. IV

Odstúpenie od zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže s okamžitou účinnosťou odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší zmluvnú povinnosť uvedenú v tomto článku a neodstráni toto porušenie ani na základe písomnej výzvy prenajímateľa, doručenej nájomcovi, ktorou mu prenajímateľ poskytne dodatočnú lehotu na plnenie, nie kratšiu ako 14 dní.
2. Dôvody odstúpenia zo strany prenajímateľa (postupom podľa predchádzajúceho bodu) sú nasledovné:
 - a) nájomca je v omeškaní s platením nájomného o viac ako 14 dní od doručenia druhej upomienky, resp. ak pošta vráti prenajímateľovi takúto upomienku, zaslanú do vlastných rúk nájomcu, ako nedoručiteľnú;
 - b) nájomca v rozpore s touto zmluvou predmet nájmu dá do podnájmu tretej osobe, ktorej predmet činnosti nesúvisí s predmetom tejto zmluvy;
 - c) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel;
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca môže s okamžitou účinnosťou odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia prenajímateľa, ak nájomcovi zanikne právo, na základe ktorého je oprávnený užívať stavby

nachádzajúce sa na predmete nájmu (zákonným zánikom, ukončením zmluvy z ktorej takéto právo vyplýva alebo prevodom tohto práva z nájomcu na tretiu osobu);

4. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom, keď prejav vôle zmluvnej strany o odstúpení bude doručený druhej zmluvnej strane. Ak nie je možné písomnosť o odstúpení doručiť na adresu zmluvnej strany, ktorá je druhej zmluvnej strane posledne známa, táto písomnosť sa považuje za doručeníu po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky zmluvnej strane, a to aj vtedy, ak sa o tom druhá zmluvná strana nedozvie.

Čl. V

Ďalšie dojednania

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že predmet nájmu nechá nájomcovi riadne a nerušene užívať po celú dobu prenájmu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nezvýši poplatky spojené s predmetom nájmu (miestne dane a poplatky, poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady atď.) oproti dňu podpisu tejto zmluvy o viac ako o 1 % do štyroch rokov a viac ako o 20 % do skončenia nájmu;
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve. Taktiež je povinný na vlastné náklady zabezpečiť jeho ochranu pred poškodením alebo zneužitím.
4. Nájomca sa zaväzuje riadne sa starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a údržbu predmetu nájmu. Nájomca sa ďalej zaväzuje hradiť všetky miestne dane a poplatky v zmysle zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v platnom znení, ktoré budú spojené s predmetom nájmu, po predložení dokladu o vyrubení miestnej dane správcom dane, platobného výmeru, resp. všeobecne záväzného nariadenia obce, z ktorého je zrejmá výška miestnej dane, resp. poplatku.
5. Nájomca nie je oprávnený dať celý predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe, s výnimkou osoby, ktorej predmet činnosti súvisí s predmetom nájmu. Za porušenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi jednorazovú zmluvnú pokutu vo výške 10 000,- Sk.
6. Nájomca vo vzťahu k predmetu nájmu preberá nasledovné povinnosti prenajímateľa ako vlastníka predmetu nájmu: dodržiavanie čistoty, poriadku, udržiavanie zelene a zimná údržba predmetu nájmu, tak ako tieto povinnosti vyplývajú z platných právnych predpisov a záväzných nariadení obce Teplý vrch.
7. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
8. Pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, ako je dohodnuté v tejto zmluve, je nájomca povinný najneskôr ku dňu ukončenia nájmu na svoje náklady uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, t.j. do stavu, v akom sa predmet zmluvy nachádzal v deň podpisu tejto zmluvy.
9. Obe zmluvné strany sú povinné bez zbytočného odkladu oznámiť druhej zmluvnej strane každú zmenu každú okolnosť, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na obsah alebo trvanie tejto zmluvy.

Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinností nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.

11. Nájomca sa zaväzuje umožniť majiteľom susediacich pozemkov v nevyhnutnej miere voľný prechod a prejazd cez prenajaté pozemky za dohodnutých podmienok.
12. Nájomca sa zaväzuje umožniť zástupcom obce voľný prechod a prejazd cez prenajaté pozemky za dohodnutých podmienok.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že celková výmera prenajatej nehnuteľnosti 12 227 m² sa zníži o 40 m², t.j. na 12 187 m². Táto plocha bude označená po dohode strán v časti prenajímanej nehnuteľnosti pri vjazde do areálu Drieňok a bude slúžiť ako dve parkovacie miesta pre potreby Obecného úradu Teplý Vrch.
14. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade odpredaja predmetu nájmu vlastníkom má nájomca podľa § 603 ods. 2 OZ predkupné právo ako zmluvné právo na jeho odkúpenie.

Čl. VI

Záverečné ustanovenia

1. K akýmkoľvek zmenám alebo doplnkom tejto zmluvy môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku.
2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z ktorých prenajíateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca dve vyhotovenia. Každá zmluvná strana podpisom tejto zmluvy potvrdzuje prevzatie jej patriacich rovnopisov.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť od 1.1.2008.

V Teplom Vrchu dňa 30.01.2008

V Banskej Bystrici dňa 30.1.2008



Pavol Nadok
starosta obce






doc. Ing. Stanislav Štofko, CSc.
generálny riaditeľ

SLOVENSKÁ AGENTÚRA
ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA
Tajovského 28
975 90 BĀNSKĀ BYSTRICA

**Výpis z uznesenia OZ v Teplom Vrchu
zo dňa 29.1.2008**

Uznesenie: 04/08/U
OZ v Teplom Vrchu schvaľuje prenájom pozemkov pod rekreačným zariadením Drieňok SAŽP v Banskej Bystrici na základe vypracovanej zmluvy právnym zástupcom. Cena prenájmu je stanovená na 13 Sk/m² ročne t.j. 158.430,- Sk slovom **jednostopäťdesiatosem tisíc štyristotridsať slovenských korún.**


Pavel Nadok
starosta obce

