

NÁJOMNÁ ZMLUVA

(ďalej ako „**zmluva**“ v príslušnom gramatickom tvare)

uzatvorená podľa § 663 a nasl. ust. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Občiansky zákonník**“ v príslušnom gramatickom tvare) medzi zmluvnými stranami:

I/ PRENAJÍMATEĽ

Obchodné meno: PRAEDIUM HOLDING, družstvo

Právna forma: družstvo

Sídlo: Mlynská 28, 040 01 Košice – mestská časť Staré Mesto

IČO: 50 913 255

DIČ: 2120525341

zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, Oddiel Dr, vložka č. 1446/V

konajúci prostredníctvom: JUDr. Michal Guman - predseda

Bankové spojenie:

IBAN:

(ďalej len „**prenajímateľ**“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

II/ NÁJOMCA

Slovenská republika, v mene ktorej koná správca

Obchodné meno: SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik

Sídlo: Radničné námestie 8, 969 55 Banská Štiavnica

Právna forma: štátny podnik

IČO: 36 022 047

DIČ: 2020066213

IČ DPH: SK 2020066213

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.

IBAN:

Názov a adresa organizačnej zložky podniku, ktorej sa právny úkon týka a súčasne adresa na doručovanie písomností:

SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik

Odštepny závod Košice

Ďumbierska 14, 041 59 Košice

Konajúci prostredníctvom: Ing. Roman Ivančo, PhD., riaditeľ odštepného závodu

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, Oddiel Po, vložka č. 266/V

(ďalej len „**nájomca**“ a prenájomateľ spolu s nájomcom ďalej len „**zmluvné strany**“)

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností:
 - a) pozemky v k. ú Matejovce, obec Poprad, okres Poprad zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Poprad, katastrálnym odborom na **liste vlastníctva č. 2010**, a to:
 - parcela registra **C KN číslo 1066/128** s výmerou 3106 m², druh pozemku vodná plocha,

- parcela registra **C KN číslo 1066/188** s výmerou 9 m², druh pozemku trvalý trávny porast, spoluvlastnícky podiel 1/1, por. č. v časti B 3,
 - b) pozemok v k. ú. Spišská Sobota, obec Poprad, okres Poprad zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Poprad, katastrálnym odborom na **liste vlastníctva č. 2359**, a to:
 - parcela registra **C KN číslo 1856/69** s výmerou 1253 m², druh pozemku vodná plocha, spoluvlastnícky podiel 1/1, por. č. v časti B 3,
 - c) pozemky v k. ú. Veľká, obec Poprad, okres Poprad zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Poprad, katastrálnym odborom na **liste vlastníctva č. 4111**, a to:
 - parcela registra **E KN číslo 2726/1** s výmerou 57 m², druh pozemku orná pôda,
 - parcela registra **E KN číslo 2727/1** s výmerou 51 m², druh pozemku orná pôda, spoluvlastnícky podiel 1/1, por. č. v časti B 3,
 - d) pozemok v k. ú. Veľká, obec Poprad, okres Poprad zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Poprad, katastrálnym odborom na **liste vlastníctva č. 4118**, a to:
 - parcela registra **E KN číslo 920/1** s výmerou 493 m², druh pozemku trvalý trávnatý porast, spoluvlastnícky podiel 1/1, por. č. v časti B 1.
2. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi pozemky uvedené v odseku 1. písmeno a), b) a d) tejto zmluvy v celosti. Pozemky uvedené v odseku 1. písmeno c) tejto zmluvy prenecháva prenajímateľ do užívania nájomcovi v rozsahu vymedzenom prekrytím parcelou registra **C KN č. 1650/2**, druh pozemku vodná plocha s výmerou 8850 m², katastrálne územie Veľká, ktorá nie je evidovaná na liste vlastníctva, čo spolu predstavuje výmeru 106 m². (ďalej len „**predmet nájmu**“). Celková výmera predmetu nájmu je **4967 m²**.
 3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za predmet nájmu nájomné vo výške a spôsobom dohodnutým v Článku II. tejto zmluvy.
 4. Predmet nájmu je súčasťou vodohospodárskych stavieb: „**Úprava Velického potoka**“ a „**Úprava rieky Poprad**“. Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať výlučne pre potreby vodohospodárskej činnosti a za účelom výkonu správy vodných tokov.

Článok II.

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že nájomca je povinný za užívanie nehnuteľností tvoriacich predmet nájmu podľa Článku I. odsek 1. písm. a) tejto zmluvy uhrádzať prenajímateľovi ročné nájomné stanovené v výške **4,17 Eur/m²/rok**. Pri dohode o výške nájomného zmluvné strany vychádzali zo Znaleckého posudku č. 75/2018 na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu, vyhotoveného dňa 23.04.2018 znalcom pre odbor Stavebníctvo a odvetvia Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností:
2. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že nájomca je povinný za užívanie nehnuteľností tvoriacej predmet nájmu podľa Článku I. odsek 1. písm. b) tejto zmluvy uhrádzať prenajímateľovi ročné nájomné stanovené vo výške **5,02 Eur/m²/rok**. Pri dohode o výške nájomného zmluvné strany vychádzali zo Znaleckého posudku č. 73/2018 na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu, vyhotoveného dňa 23.04.2018 znalcom pre odbor Stavebníctvo a odvetvia Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností:
3. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že nájomca je povinný za užívanie nehnuteľností tvoriacich predmet nájmu podľa Článku I. odsek 1. písm. c) a písm. d) tejto zmluvy tak ako je vymedzené v Článku I. odsek 2. tejto zmluvy uhrádzať prenajímateľovi ročné nájomné stanovené vo výške **5,90 Eur/m²/rok**. Pri dohode o výške nájomného zmluvné strany vychádzali zo Znaleckého posudku č. 74/2018 na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu, vyhotoveného dňa 23.04.2018 znalcom pre odbor Stavebníctvo a odvetvia Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností:

4. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že prenajímateľovi bude nájomca uhrádzať ročné nájomné uvedené v odseku 1. až odseku 3. tohto článku tejto zmluvy vždy za príslušný kalendárny rok v nasledovnej výške:
- a) ročné nájomné za nehnuteľnosti uvedené v Článku I. odsek 1. písm. a) tejto zmluvy určené výpočtom: výmera $3115 \text{ m}^2 \times 4,17 \text{ Eur/m}^2 = \mathbf{12\,989,55 \text{ Eur}}$ /slovom: dvanásťtisícdeväťstoosemdesiatdeväť eur a päťdesiatpäť eurocentov/,
 - b) ročné nájomné za nehnuteľnosť uvedenú v Článku I. odsek 1. písm. b) tejto zmluvy určené výpočtom: výmera $1253 \text{ m}^2 \times 5,02 \text{ Eur/m}^2 = \mathbf{6\,290,06 \text{ Eur}}$ /slovom: šesťtisícdeväťdesiat eur a šesť eurocentov/,
 - c) ročné nájomné za nehnuteľnosti uvedené v Článku I. odsek 1. písm. c) tejto zmluvy v rozsahu uvedenom v Článku I. odsek 2. tejto zmluvy určené výpočtom: výmera $106 \text{ m}^2 \times 5,90 \text{ Eur/m}^2 = \mathbf{625,40 \text{ Eur}}$ /slovom: šesťstodvadsaťpäť eur a štyridsať eurocentov/,
 - d) ročné nájomné za nehnuteľnosť uvedenú v Článku I. odsek 1. písm. d) tejto zmluvy určené výpočtom: výmera $493 \text{ m}^2 \times 5,90 \text{ Eur/m}^2 = \mathbf{2\,908,70 \text{ Eur}}$ /slovom: dvetisícdeväťstoosem eur a sedemdesiat eurocentov/.
- Ročné nájomné spolu predstavuje sumu **22 813,71 Eur** /slovom: dvadsaťdvatisícosemstottrinásť eur a sedemdesiatjeden eurocentov/ (ďalej len „**nájomné**“ v príslušnom gramatickom tvare).
5. Nájomné dohodnuté v odseku 1. až odseku 4. tohto článku tejto zmluvy je v zmysle § 38 odsek 3. zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov oslobodené od DPH.
6. Nájomné je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi ročne, vždy v termíne do 31.01. nasledujúceho kalendárneho roka, po kalendárnom roku, za ktorý sa nájomné uhrádza, a to bankovým prevodom na číslo účtu uvedené v záhlaví tejto zmluvy vo formáte IBAN alebo na iný účet, ktorý prenajímateľ vopred nájomcovi písomne na tento účel oznámi. Za deň úhrady nájomného sa považuje za deň, kedy sú finančné prostriedky odpísané z účtu nájomcu v prospech účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy vo formáte IBAN alebo iného účtu, ktorý prenajímateľ vopred nájomcovi písomne na tento účel oznámi.
7. Alikvotnú časť nájomného za obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2019 uhradí nájomca prenajímateľovi spôsobom dohodnutým v odseku 6. tohto článku tejto zmluvy v termíne do 31.01.2020.
8. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného podľa odseku 6. a/alebo odseku 7. tohto článku tejto zmluvy, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu popri plnení aj úroky z omeškania podľa ust. § 517 odsek 2. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok III.

Podmienky nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky podmienky nájmu podľa tejto zmluvy, predmet nájmu užívať riadnym a hospodárnym spôsobom a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v Článku I. odsek 4. tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu udržiavať v riadnom stave v súlade s účelom nájmu a odstrániť prípadné škody vzniknuté na predmete nájmu v dôsledku jeho činnosti.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu spôsobom určeným v zmluve a to primerane povahe a určeniu veci, pričom je povinný si počínať tak, aby v zmysle ust. § 415 Občianskeho zákonníka nedochádzalo ku škodám na zdraví, majetku, prírode a životnom prostredí. Nájomca počas trvania nájmného vzťahu zodpovedá a zabezpečuje plnenie predpisov v oblasti BOZP a protipožiarnej ochrany na predmete nájmu.

4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť do užívania tretej osobe alebo do podnájmu.
5. Prenajímateľ dáva dňom podpisu tejto zmluvy nájomcovi súčasne súhlas na vstup, stavebné a rekonštrukčné práce, ako aj vykonanie opatrení súvisiacich s údržbou, prevádzkou a opravami na predmete nájmu, ako aj s vykonaním iných úkonov, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom rekonštrukcie, údržby, prevádzky a opráv stavieb definovaných v Článku I. odsek 4. tejto zmluvy. Táto zmluva je pre nájomcu zároveň dokladom k nehnuteľnostiam uvedeným v Článku I. odsek 1. tejto zmluvy, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, v súlade s ust. § 58 odsek 2. v nadväznosti na § 139 odsek 1. písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ako iné právo k pozemkom.
6. Prenajímateľ vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto zmluvy neuzavrel žiadnu inú darovaciu, záložnú, nájomnú, budúcu alebo akúkoľvek inú zmluvu zakladajúcu akékoľvek právo tretích osôb k predmetu nájmu.
7. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy, ani práva tretích osôb okrem ťarchy zapísanej na liste vlastníctva č. 2359 k.ú. Spišská Sobota vedenom Okresným úradom Poprad, katastrálnym odborom v časti C: ťarchy, a to vecného bremena in rem, spočívajúceho na priznanie práva uloženia a údržby existujúcich inžinierskych sietí, v práve oprávnených a každodobých vlastníkov pozemkov C-KN parc. č. 1390 a 1391 odvádzať dažďové vody a vody z ČOV cez existujúce inžinierske siete a to dažďovú kanalizáciu a kanalizáciu z ČOV, ktoré sú vyústené do rieky Poprad, vykonať údržbu a opravy týchto inžinierskych sietí v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 55/2017 na pozemku C KN parc. č. 1856/69 podľa Kúpnej zmluvy a dohody o zriadení vecného bremena V-3462/2017, zo dňa 24.7.2017 - číslo zmeny 400/2017, číslo zmeny 65/2018.

Článok IV.

Doba nájmu a spôsob ukončenia nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy **do 31.12.2023**.
2. Nájom je možné ukončiť:
 - a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - c) majetkovo-právnym vysporiadaním predmetu nájmu,
 - d) písomným odstúpením od zmluvy v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - e) písomnou výpoveďou prenajímateľa v prípade, ak
 - i. nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako tri (3) mesiace,
 - ii. nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - iii. nájomca prenechal predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť do užívania tretej osobe alebo do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - f) písomnou výpoveďou nájomcu v prípade, ak
 - i. predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel podľa Článku I. odsek 4. tejto zmluvy,
 - ii. nájomca predmet nájmu nevyužíva dlhšie ako tri (3) mesiace.
3. Zmluvné strany sa dohodli na výpovednej dobe tri (3) mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Článok V.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné vzťahy neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o tomto zmluvnom type a ostatnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
2. Túto nájomnú zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnými číslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
3. Táto nájomná zmluva bola vyhotovená v troch (3) vyhotoveniach, dve (2) vyhotovenia pre prenajímateľa a jedno (1) vyhotovenie pre nájomcu.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka a ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov v Centrálnom registri zmlúv.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva vrátane všetkých jej súčastí a príloh, ktoré nepodliehajú anonymizácii podľa osobitných právnych predpisov podlieha zverejneniu podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov a s jej zverejnením vyjadrujú súhlas.
6. Ak niektoré z ustanovení tejto zmluvy je alebo sa stane úplne alebo sčasti neplatné a/alebo neúčinné a/alebo neuplatniteľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť a/alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia). V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzatvorením tejto zmluvy a dotknutým ustanovením v čase uzatvorenia tejto zmluvy.
7. Písomnosti v zmysle tejto zmluvy sa doručujú na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ak nie je dohodnuté inak. Zásielka sa považuje za doručenie v deň jej osobného odovzdania, v deň jej doručenia prostredníctvom poštového podniku alebo iného doručovateľa alebo v deň odopretia prevzatia zásielky adresátom. Ak si adresát neprevezme zásielku a táto bude uložená na pošte alebo u iného doručovateľa, zásielka sa považuje za doručenie na tretí deň od jej uloženia, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú v plnom rozsahu spôsobilé k uvedeným právnym úkonom a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa vyjadrená v tejto zmluve je vážna, slobodná a určitá, že prejavy vôle oboch zmluvných strán sú dostatočne zrozumiteľné. Na znak súhlasu zmluvných strán s celým obsahom tejto zmluvy ju obidve zmluvné strany podpisujú.

V Košiciach dňa:

Prenajímateľ:
PRAEDIUM HOLDING, družstvo

V Košiciach dňa:

Nájomca:
SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK,
štátny podnik

.....
JUDr. Michal Guman
predseda

.....
Ing. Roman Ivančo, PhD.
riaditeľ Odštepného závodu Košice