

## Nájomná zmluva o nájme pozemkov

uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“), medzi týmito zmluvnými stranami:

### Prenajíateľ

#### Obec Limbach

SNP 55

90091 Limbach

IČO: 304 891

zastúpená: Bc. Adriána Čechovičová – starostka obce

Bankové spojenie : VUB, a.s.

Číslo účtu : 23324112/0200

a

### Nájomca:

#### JŠ servis s.r.o.

Bratislavská 83

902 01 Pezinok

IČO: 34 152 181, IČ DPH: SK2020203196

Zastúpená: Ing. Marek Chvíla, konateľ spoločnosti

Banka: Tatra banka a.s., Bratislava

Číslo účtu: IBAN SK02 1100 0000 0026 2040 0178

Prenajíateľ a nájomca spolu aj ako zmluvné strany.

## Čl. I

### Predmet nájmu, účel nájmu

1. Prenajíateľ vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. 1430 vedených Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom pre k.ú. Limbach ako parc. registra E, parc.č. 1742/2, výmera 143m<sup>2</sup>, druh: orná pôda a parcela registra E, parc. č. 1743/1, výmera 176m<sup>2</sup>, druh: zastavené plochy a nádvoría (ďalej spolu ako pozemky alebo predmet nájmu).
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania.
3. Nájomca bude prenajatú pozemkovú plochu špecifikovanú v Čl. I ods. 2. tejto zmluvy užívať za účelom prípravy a realizácie „cestnej komunikácie – cesty a spevnené plochy – rozšírenie Obytná zóna Horné záhumenice“ (ďalej len „stavba“).
4. Stavba konkretizovaná v projektovej dokumentácii podľa Čl. VII. ods. 1 písm. a) tejto zmluvy bude realizovaná na náklady nájomcu. Nájomca bude oprávnený na predmete nájmu uskutočniť stavbu a následne ju užívať len do doby platnosti a účinnosti nájomnej zmluvy. Po jej skončení je povinný stavbu odovzdať prenajíateľovi, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

5. Stavba podľa Čl. I. ods. 4 tejto zmluvy musí byť realizovaná v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR, zároveň nesmie predstavovať prekážku alebo brániť plynulosti premávky, alebo obmedzovať premávku. V procese výstavby je nájomca oprávnený využiť predmet nájmu ako stavenisko.
6. Predmet nájmu je zakreslený v kópii snímky katastrálnej mapy, ktorá je uvedená v prílohe č. 1 a v grafickej prílohe GP č. 116/2012, ktorá je uvedená v prílohe č. 2 tejto zmluvy.

## **Čl. II**

### **Doba nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania nájomcovi na dobu určitú a to do 30.06.2018 za dodržania dohodnutých zmluvných podmienok.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

## **Čl. III**

### **Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu**

1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu na základe písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Predmetom tohto protokolu bude vymedzenie stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Pokiaľ sa prenajímateľ s nájomcom písomne nedohodli inak, ku dňu ukončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi.

## **Čl. IV**

### **Nájomné a platobné podmienky**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za prenájom predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi nájomné vo výške: 1 €/rok s DPH.
2. Nájomné je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi vopred ročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom na číslo bankového účtu uvedené v záhlaví faktúry. Faktúra bude vystavená prenajímateľom vždy do 20. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho roka. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia.
3. Prvá fakturácia nájomného za obdobie odo dňa účinnosti tejto zmluvy do prvého dňa začatia zmluvne dohodnutého pravidelného fakturačného obdobia bude vykonaná najneskôr do 31.12.2016.
4. Ak nájomca o viac ako 30 dní mešká s platením nájomného, považuje sa to za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo odstúpiť od nájmovej zmluvy. Účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia prejavu vôle odstúpiť od zmluvy druhej zmluvnej strane.
5. Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení tejto zmluvy, alebo povinností uložených nájomcovi všeobecne záväznými právnymi predpismi a ktoré nájomca neodstráni v dohodnutej lehote ani po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške:
  - a) 10 EUR, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinností nájomcu, ktoré má podľa tejto zmluvy povahu menej závažného porušenia tejto zmluvy,



- b) 100 EUR , ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti nájomcu, ktoré má podľa tejto zmluvy povahu závažného porušenia tejto zmluvy,
6. Zmluvnú pokutu je možné uložiť opakovane, ak nebude závadný stav odstránený v určenej lehote, alebo ak sa budú závady opakovať. Týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu vznikne v dôsledku porušenia týchto povinností.

## Čl. V Ukončenie nájmu

### 1. Nájomný vzťah zanikne:

- uplynutím dohodnutej doby nájmu,
- vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán,
- okamžitým ukončením tejto zmluvy a to dňom kedy nastanú účinky odpredaja predmetu nájmu v zmysle § 28 ods.3 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov,
- odstúpením od zmluvy, ak to umožňuje zákon alebo sa na tom strany písomne dohodli
- márnym uplynutím lehoty na predloženie právoplatného stavebného povolenia v zmysle Čl. VII ods. 1 písm. c)

## Čl. VI Doručovanie

- Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany nájomcu alebo prenajímateľa budú doručované na adresy prenajímateľa alebo nájomcu uvedené ako adresy pre doručovanie písomností uvedené v záhlaví tejto nájomnej zmluvy.
- V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú ako adresa pre doručovanie písomností v tejto zmluve ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené nájomcovi aj keď: a) nájomca odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky, b) zásielka bola na pošte uložená a nájomca ju neprevzal do troch dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa nájomca o uložení nedozvedel, c) bola zásielka vrátená prenajímateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné nájomcu na adrese uvedenej v tejto zmluve ani na adrese jeho sídla uvedenej v obchodnom registri alebo v inom registri, v ktorom je zapísaný, zistiť a jeho iná adresa nie je prenajímateľovi známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy, ak sa nájomca o tom nedozvie.
- Písomnosti sa doručujú zamestnancom oprávneným ich za nájomcu alebo prenajímateľa prijímať. Ak takýchto zamestnancov niet, doručuje sa písomnosť, ktorá je určená do vlastných rúk prenajímateľa, tomu, kto je oprávnený za prenajímateľa konať. Písomnosť, ktorá je určená do vlastných rúk nájomcu, sa doručuje osobe, ktorá je oprávnená za nájomcu konať a ostatné písomnosti určené nájomcovi, ktorémukol'vek jeho zamestnancovi, ktorý písomnosti prijme.

## Čl. VII

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný po uzatvorení nájomnej zmluvy:
  - a) na vlastné náklady zabezpečiť a prenajímateľovi predložiť projektovú dokumentáciu stavby, ktorú nájomca zamýšľa postaviť na predmete nájmu, pričom uvedená projektová dokumentácia nesmie odporovať všeobecne záväzným právnym predpisom, technickým normám,
  - b) po odsúhlasení projektovej dokumentácie na vlastné náklady zabezpečiť a prenajímateľovi predložiť právoplatné stavebné povolenie vydané príslušným stavebným úradom na stavbu vymedzenú projektovou dokumentáciou. Nájomca je povinný stavebné povolenie predložiť do 5 dní od nadobudnutia jeho právoplatnosti, s vyznačenou doložkou právoplatnosti,
  - c) ak nájomca nepredloží právoplatné stavebné povolenie do 2 rokov odo dňa účinnosti tejto nájomnej zmluvy, nájomný vzťah v zmysle Čl. V. ods. 1 písm. e) zanikne.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, bude dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca smie užívať predmet nájmu len na účely, uvedené v Čl. I tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby uskutočňovaním a užívaním stavby na predmete nájmu, jej užívaním, údržbou, opravami, prípadne rekonštrukčnými prácami na nej realizovanými, neboli dotknuté stavby, zariadenia a ostatný majetok prenajímateľa takým spôsobom, ktorý by:
  - a) narušil ich stabilitu,
  - b) narušil ich riadnu prevádzku zariadení, jej bezpečnosť alebo plynulosť,
  - c) znemožnil alebo podstatne sťažil ich údržbu alebo opravu,
  - d) znehodnotil ich alebo trvale poškodil,
  - e) bol v rozpore so všeobecne platnými právnymi predpismi, technickými normami.
4. Nájomca pred realizáciou výkopových prác požiada o vytýčenie podzemných káblových vedení a inžinierskych sietí v teréne na svoje náklady. Nájomca je povinný vykonať terénne úpravy na príľahlých plochách narušených realizáciou stavby. Všetky škody spôsobené na majetku prenajímateľa zapríčinené realizáciou a užívaním stavby nájomca odstráni na vlastné náklady v plnom rozsahu. V prípade poškodenia sietí a zariadení zo strany nájomcu sa zaväzuje uhradiť všetky náklady spojené s odstránením tejto poruchy.
5. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi preukázateľnú škodu, ktorá mu vznikne v prípade nedodržania podmienok v tejto zmluve, ako aj porušením právnych predpisov, technických noriem.
6. V prípade porušenia podmienok tejto zmluvy je nájomca povinný na vlastné náklady bezodkladne zabezpečiť:
  - a) odstránenie dôsledkov neoprávneného konania nájomcu resp. tretích osôb konajúcich z poverenia nájomcu.
  - b) v prípade poškodenia zariadení, stavieb alebo pozemkov prenajímateľa ich uvedenie do pôvodného stavu, v akom boli pred poškodením.
7. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodol na základe § 6 odsek 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, že nájomca je povinný zabezpečiť na predmete nájmu všetky úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení tohto zákona. Nájomca sa zároveň zaväzuje dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov, zákona č. 137/2010 Z.z. o ovzduší a zo zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
8. Akékoľvek stavebné úpravy realizované na predmete nájmu nad rámec úprav v zmysle Čl.

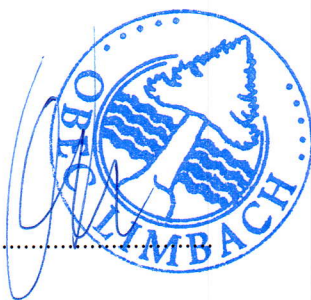
- I. ods. 4 tejto zmluvy môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia.
9. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený vyfakturovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100,-€.  
Tým nie je dotknutý nárok na náhradu škody vzniknutej prenajímateľovi v dôsledku porušenia týchto povinností zo strany nájomcu. V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou nepovolenou činnosťou vykonávanou na predmete nájmu zo strany nájomcu vzniknú prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod), nájomca sa zaväzuje tieto záväzky vyrovnať v plnom rozsahu.
10. Nájomca sa zaväzuje, že bude na vlastné náklady a bez nároku na refundáciu zo strany prenajímateľa vykonávať celoročnú údržbu na predmete nájmu (vrátane letného a zimného čistenia). Táto skutočnosť je zohľadnená pri výške nájomného v zmysle príslušných ustanovení tejto zmluvy.
11. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu. Bez písomného súhlasu prenajímateľa nesmie nájomca umožniť užívanie alebo prevádzkovanie predmetu nájmu inej osobe ani na základe zmluvy o združení prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.
12. Nájomca je povinný ihneď písomne ohlásiť prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom nájomcu, uvedeným v tejto nájomnej zmluve, najneskôr však do 7 kalendárnych dní po nej. V prípade takéhoto oznámenia sa doručuje písomnosť na novo oznámenú adresu.
13. Nájomca je povinný umožniť vstup zamestnancom prenajímateľa na predmet nájmu za účelom vykonania kontroly jeho stavu a spôsobu jeho využívania.
14. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody, vzniknutej na jeho zariadeniach (a stavenisku) požiarom, krádežou, živelnou udalosťou alebo prevádzkovou činnosťou prenajímateľa. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť a sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.
15. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby užívaním pozemkov neboli ohrozené susedné stavby prenajímateľa alebo tretích osôb a je povinný umožniť vstup zamestnancom prenajímateľa na vykonanie opráv a údržby susedných stavieb vo vlastníctve prenajímateľa bez nároku na finančnú náhradu.
16. Odvoz odpadu z predmetu nájmu si nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Zhromažďovanie a uskladňovanie odpadu pozemku nie je prípustné. V prípade, ak počas trvania nájomného vzťahu vznikne na predmete nájmu skládka odpadu je nájomca povinný na základe výzvy zo strany prenajímateľa odstrániť predmetnú skládku na vlastné náklady.
17. Nájomca je povinný umožniť vstup na predmet nájmu oprávneným zamestnancom prenajímateľa, resp. tretím oprávneným osobám, za účelom opráv a odstraňovania porúch na podzemných a nadzemných vedeniach, resp. zariadeniach umiestnených na prenajímanom pozemku.
18. Zmluvné strany sa dohodli, že najneskôr 30.06.2018 odovzdá nájomca zhotovené dielo do vlastníctva prenajímateľa. O tomto zmluvné strany uzatvoria osobitnú zmluvu o prevode vlastníctva.

## Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2. Práva a povinnosti prenajímateľa vykonávajú jednotlivé organizačné zložky prenajímateľa v zmysle platného organizačného poriadku prenajímateľa.
3. Táto zmluva je uzavretá slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, bola pred podpisom prečítaná a na znak súhlasu zmluvnými stranami podpísaná.
4. Akékoľvek zmeny obsahu zmluvy, môžu byť vykonané iba formou písomného očíslovaného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami, okrem oznámenia prenajímateľa o zvýšení nájmu v zmysle Čl. IV ods. 5 tejto zmluvy a ďalších zmien, ktoré táto zmluva pripúšťa.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, z toho 2 obdrží nájomca a 2 prenajímateľ.
6. Zmluvné strany berú na vedomie a súčasne vyjadrujú súhlas so zverejnením tejto zmluvy i jej prípadných dodatkov v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

V Limbachu dňa 05.02.2016



.....  
Prenajímateľ  
Obec Limbach  
Bc. Adriana Čechovičová  
Starostka obce

**JŠ servis s.r.o.** ②  
Bratislavská 83, 902 01 PEZINOK  
IČO:34 152 181, DIČ:SK 2020203196  
Zápis v OR, OS BA I, Vložka č.13510/B

.....  
Nájomca  
JŠ servis s.r.o.  
Ing. Marek Chvíla  
Konateľ spoločnosti