

Zmluva o nájme pozemku

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Obec Mierovo

so sídlom Obecného úradu Mierovo č. 59

930 41 Kvetoslavov

IČO : 00 305 596

zast. Janikovicsová Katarína, starostka obce

Bankové spojenie: VÚB a.s., Dunajská Streda

Číslo účtu: 20622-122/0200

(ďalej iba „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Kamesa s.r.o.

so sídlom Kvetinárska 20,

Bratislava - mestská časť Podunajské Biskupice 821 06

IČO: 50706543

zast. Branislav Goga

zápis v OR MS III, oddiel Sro, vl. č. 117206/B

(ďalej iba „nájomca“)

(ďalej spolu iba „zmluvné strany“)

I.

Všeobecné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Mierovo, v zastavanom území obce Mierovo a zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Dunajská Streda –katastrálnym odborom na liste vlastníctva č.186, a to parciel registra “C” evidovaných na katastrálnej mape:
 - pozemku parc. č. 272/5 o výmere 125 m², zastavané plochy a nádvorie;
 - pozemku parc. č. 272/6 o výmere 3041 m², zastavané plochy a nádvorie;
 - pozemku parc. č. 272/7 o výmere 3293 m², zastavané plochy a nádvorie;
 - pozemku parc. č. 272/11 o výmere 262 m², zastavané plochy a nádvorie;
 - pozemku parc. č. 272/12 o výmere 4450 m², zastavané plochy a nádvorie;
 - pozemku parc. č. 272/15 o výmere 360 m², zastavané plochy a nádvorie;
 - pozemku parc. č. 272/18 o výmere 481 m², zastavané plochy a nádvorie;
 - pozemku parc. č. 272/21 o výmere 917 m², zastavané plochy a nádvorie;
 - pozemku parc. č. 272/22 o výmere 376 m², zastavané plochy a nádvorie;
 - pozemku parc. č. 272/23 o výmere 322 m², zastavané plochy a nádvorie;
 - pozemku parc. č. 272/36 o výmere 28 m², zastavané plochy a nádvorie;
 - pozemku parc. č. 272/38 o výmere 185 m², zastavané plochy a nádvorie;
 - pozemku parc. č. 271/2 o výmere 9 m², druh orná pôda;
 - pozemku parc. č. 271/3 o výmere 23 m², druh orná pôda;

- pozemku parc. č. 271/4 o výmere 334 m², druh orná pôda;
 - pozemku parc. č. 271/22 o výmere 278 m², druh orná pôda;
- o celkovej výmere **14 484 m²** /ďalej len "nehnuteľnosti" alebo „predmet nájmu“/.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že jeho vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nie je ničím obmedzené a má právo prenechať nehnuteľnosť do užívania tretím osobám.
 3. Zmluvným stranám je známe, a z miestnych pomerov a z evidencie katastra nehnuteľností vyplýva, že na nasledovných nehnuteľnostiach sa nachádzajú stavby vo vlastníctve tretej osoby, takto:
 - na pozemku parc. č. 272/5 a 272/38 stavba hala E - Sklad lešenia – s.č. 226
vo vlastníctve **CUBER s.r.o.**, Radvanská 28, Bratislava, PSČ 811 01, SR, IČO: 44950659, s tým, že na LV č. **408** je uvedená poznámka : *Poznamenáva sa začatie súdneho konania vedeného na Okresnom súde Dunajská Streda pod sp. zn. 21C/62/2019 zo dňa 18.09.2019 - Žaloba o určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, P-606/2019-č.z.75/19*
 - pozemku parc. č. 272/15 hala F – Colný sklad – s.č. 227 a na pozemku parc. č. 272/23 stavba hala G – Výroba a spracovanie tabaku – s.č. 228
vo vlastníctve **CUBER s.r.o.**, Radvanská 28, Bratislava, PSČ 811 01, SR, IČO: 44950659, s tým, že na LV č. **351** je uvedená poznámka :
Poznamenáva sa začatie súdneho konania vedeného na Okresnom súde Dunajská Streda pod sp. zn. 7C/27/2019 zo dňa 18.09.2019 - Žaloba o určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, P-607/2019-č.z.76/19
 - pozemku parc. č. 272/18 stavba dielňa + výrobňa vedená na LV č. 406, vo vlastníctve **Majer Mičincová Zuzana** r. Mičincová, Rajčianska 5084/2, Bratislava, PSČ 821 07, SR, Dátum narodenia: 12.03.1980, pričom na LV č. **406** je uvedená poznámka : *Poznamenáva sa začatie súdneho konania vedeného na Okresnom súde Dunajská Streda pod sp. zn. 21C/62/2019 zo dňa 18.09.2019 - Žaloba o určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, P-606/2019-č.z.75/19*
 - pozemku parc. č. 272/21 stavba hala C Spracovanie tabakových výrobkov - s.č. 224 a pozemku parc. č. 272/22 stavba hala D – Sklad cementu a vápna – s.č. 225
vo vlastníctve **Fulajtár Iveta** r. Fulajtár, Stará cesta 716/5, Šamorín-Mliečno, PSČ 931 01, SR, Dátum narodenia: 12.12.1974, s tým, že na LV č. **386** je uvedená poznámka : *Poznamenáva sa začatie súdneho konania vedeného na Okresnom súde Dunajská Streda pod sp. zn. 21C/62/2019 zo dňa 18.09.2019 - Žaloba o určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, P-606/2019-č.z.75/19*

II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nehnuteľností špecifikovaných v čl. I bod 1, o výmere **14 484 m²**.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do užívania nehnuteľnosti, v stave v akom sa tieto ku dňu podpisu tejto zmluvy nachádzajú, ako „stojá a ležia“ a nájomca ich v tomto stave do užívania preberá a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi nájomné dohodnuté v čl. IV tejto zmluvy.

III.

Účel užívania

Zmluvné strany sa dohodli, že prenajaté nehnuteľnosti bude nájomca užívať na účely svojej podnikateľskej činnosti, výrobu a skladovanie s tým, že nájomca je oprávnený za účelom príjazdu k predmetu nájmu využívať výlučne obecnú hlavnú komunikáciu, nie komunikáciu pri cintoríne.

IV.

Výška a spôsob úhrady nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného je v období od 01.12.2024 do 30.04.2025 vo výške 0,60 euro/m²/rok, čo pri celkovej výmere 14484 m² predstavuje celkové nájomné vo výške 3.621,00,-€
2. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného je v období od 01.05.2025 do 31.12.2030 vo výške 0,70 euro/m²/rok, čo pri celkovej výmere 14484 m² predstavuje ročné nájomné vo výške 10.138,80,-€
3. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného je v období od 01.01.2031 do 31.12.2035 vo výške 0,80 euro/m²/rok, čo pri celkovej výmere 14484 m² predstavuje ročné nájomné vo výške 11.587,20,-€
4. Nájomné je splatné mesačne, vo výške 1/12 ročného nájomného vždy do 5. dňa mesiaca, na ktorý sa nájomné platí. Prvé nájomné za alikvotnú časť mesiaca a prvý celý mesiac trvania nájmu je splatné do 5 dní od podpisu tejto zmluvy. Nájomné bude nájomca uhrádzať prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ je oprávnený počas trvania nájmu každoročne zvýšiť nájomné (späťne k 01. januáru príslušného kalendárneho roka), o štátom uznanú mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ je oprávnený prvýkrát zvýšiť nájomné podľa tohto odseku počas roka 2026 s účinnosťou od 01.01.2026, podľa Štatistickým úradom SR oznámenej miery inflácie dosiahnutej v roku 2025, oproti predchádzajúcemu roku. Nájomca sa zaväzuje takto vykonanú úpravu výšky nájomného akceptovať a vzniknutý rozdiel nájomného prenajímateľovi doplatiť. V prípade, že postupom podľa tohto bodu bude nájomné v roku 2031 vyššie, než je nájomné podľa bodu 2, patrí prenajímateľovi vyššie nájomné.
6. Pre prípad omeškania nájomcu s platením nájomného sa dojednáva zmluvná pokuta vo výške 0,05% z omeškanej sumy za každý deň omeškania. Nárok na náhradu škody, ktorá prenajímateľovi vznikla titulom omeškania nájomcu s platením nájomného nie je zaplatením zmluvnej pokuty dotknutý.

V.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania na dobu určitú od účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2035.
2. Ak si nájomca riadne a včas plní povinnosti z tejto nájomnej zmluvy a najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu /teda do konca septembra 2035/ písomne požiada prenajímateľa o predĺženie doby nájmu, má nájomca prednostné právo na uzatvorenie ďalšej nájomnej zmluvy na pozemky, na obdobie ďalších 5 rokov, za podmienok medzi zmluvnými stranami dohodnutých.

3. Nájomný vzťah zaniká:
- a) uplynutím doby nájmu, pričom sa strany dohodli na vylúčení aplikácie § 676 ods.2 Občianskeho zákonníka na túto zmluvu
 - b) písomnou výpoveďou pri naplnení výpovedného dôvodu uvedeného v bode 4 tohto článku.
4. Prenajímateľ môže dať nájomcovi výpoveď, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede, ak nájomca napriek upozorneniu zo strany prenajímateľa porušuje ustanovenia tejto zmluvy, najmä ak užíva, resp. trpí užívanie predmetu nájmu v rozpore so zmluvou, neplatí riadne a včas nájomné, neplní povinnosti nájomcu podľa čl. VI tejto zmluvy.

VI.

Povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v dohodnutom rozsahu a v súlade s účelom uvedeným v čl. III tejto zmluvy. Ako prístup a príjazd k predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje využívať výlučne obecnú hlavnú komunikáciu, nie komunikáciu pri cintoríne.
2. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu inej osobe len s písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný umožniť zástupcom prenajímateľa prístup k nehnuteľnostiam za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu na dohodnutý účel a riadnym spôsobom.
4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonať stavebno- technické úpravy na predmete nájmu, resp. na nehnuteľnostiach zriaďovať akékoľvek stavby.
5. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady obvyklé udržiavacie práce na nehnuteľnostiach, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním nehnuteľností nájomcom.
6. Nájomca sa pri užívaní nehnuteľností zaväzuje dodržiavať všetky právne predpisy, vrátane právnych predpisov upravujúcich bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, oblasť hygieny a ochrany životného prostredia, ale aj ochranu pred požiarom a predpisy upravujúce pravidlá nakladania s odpadom tak, aby nedošlo k možnosti sankcionovať prenajímateľa ako vlastníka nehnuteľností ani k poškodeniu a kontaminácii nehnuteľností. Nájomca je povinný pravidelne kosiť porast na nehnuteľnostiach (i pred oplotením), ošetrovať kroviny a dreviny a vykonávať zimnú údržbu vnútroareálových a prístupových komunikácií. Nájomca nesmie skladovať na nehnuteľnostiach odpad, vraky, či iné neupotrebitelné veci.
7. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a protipožiarnu ochranu na nehnuteľnostiach podľa príslušných právnych predpisov SR. Za tým účelom je nájomca povinný v rozsahu určenom aktuálne platnými všeobecne záväznými predpismi SR počas celého trvania nájomného vzťahu vykonávať potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru alebo inej havárie.
8. V prípade hrozby škody živelnou pohromou, požiarom, je povinný nájomca urobiť okamžité a bezodkladné opatrenia vedúce k zabráneniu škôd, porušením tejto povinnosti zodpovedá za škodu týmito udalosťami spôsobenú.
9. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom tento prevzal, spolu s vykonanými úpravami a zmenami podľa tejto zmluvy.

V prípade nesplnenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený vypratať veci nájomcu a tieto uskladniť na jeho náklady.

10. Nájomca znáša počas doby trvania nájmu zodpovednosť za akékoľvek poškodenie (kontamináciu) predmetu nájmu, pričom v takomto prípade je povinný nahradiť prenajímateľovi škodu v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka o zodpovednosti za škodu.

VII.

Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave v akom sa tento nachádza a umožniť nájomcovi jeho užívanie od účinnosti tejto zmluvy nájomcovi.

VIII.

Predkupné právo Nájomcu

1. Zmluvné strany sa dohodli na zriadení predkupného práva nájomcu spočívajúceho v práve nájomcu kúpiť pozemky uvedené v čl. I bod 1 tejto zmluvy, definované ako predmet nájmu (alebo ich/jeho časť), v prípade, ak tieto pozemky (alebo ich časť) prenajímateľ - obec sa rozhodne predat' počas platnosti trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou a ak si nájomca riadne a včas plní povinnosti z tejto nájomnej zmluvy, a to za cenu vzájomne dohodnutú obidvomi zmluvnými stranami. Uvedené sa dojednáva ako zmluvné právo.
2. V prípade, ak prenajímateľ bude mať záujem pozemky uvedené v čl. I bod 1 tejto zmluvy (alebo ich časť) predat', zašle nájomcovi návrh kúpnej zmluvy spolu so znaleckým posudkom a výzvou na uzatvorenie kúpnej zmluvy. V prípade, ak si nájomca uplatní svoje predkupné právo, je povinný do 30 dní od doručenia výzvy podľa prvej vety tohto bodu zmluvy informovať prenajímateľa, že využíva svoje predkupné právo – v takomto prípade sú zmluvné strany postupovať tak, aby najneskôr do 60 dní bola uzatvorená príslušná kúpna zmluva. V prípade, ak si nájomca neuplatní svoje predkupné právo do 30 dní, platí, že nájomca svoje predkupné právo nevyužil.

IX.

Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve musia mať písomnú formu a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami.
2. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú dohodnuté v tejto zmluve sa riadia príslušnými všeobecne záväznými predpismi, najmä Občianskym zákonníkom.
3. Schválenie tejto Zmluvy sa uskutočnilo na obecnom zastupiteľstve obce Mierovo uznesením č. 14/12/2024 zo dňa 11.12.2024.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzavretá po vzájomnom prerokovaní, je výrazom ich skutočnej slobodnej, vážnej a určitej vôle, obsahu riadne porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju potvrdili svojim podpisom.

5. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, pričom jeden prevzal prenajímateľ a jeden nájomca.
6. Táto zmluva nadobúda účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení.

V Mierove dňa 13.12.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Janikovicsová Katarína
starostka obce

.....
Branislav Goga
konateľ spoločnosti