

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:

Prenajíateľ:

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: SK930200000000020622122

(ďalej iba „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

cww group s.r.o.

so sídlom Stará cesta 716/5, Šamorín 931 01

e-mailová adresa pre doručovanie zásielok:

kadariveta@gmail.com

IČO: 50 367 307

Zápis v OR OS BA I, oddiel Sro, vl.č. 112164/B

menom ktorého koná: Iveta Kádár, konateľka

(ďalej iba „nájomca“)

(ďalej spolu iba „zmluvné strany“)

I.

Úvodné ustanovenia a vymedzenie predmetu nájmu

1. Prenajíateľ 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 parcel registra “C” evidovaných na katastrálnej mape:
 - pozemku parc. č. 272/16 o výmere 157 m², zastavané plochy a nádvoría;
 - pozemku parc. č. 272/17 o výmere 332 m², zastavané plochy a nádvoría;
 - pozemku parc. č. 272/39 o výmere 995 m², zastavané plochy a nádvoría, ktorý pozemok vznikol prerozdelením, na základe geometrického plánu č. 40286070-170-17 zo dňa 19.06.2017 vyhotoviteľa Euro Geo, Šamorín (tento geometrický plán je prílohou č. 1 tejto nájomnej zmluvy),o celkovej výmere **1.484 m²** /ďalej len “ nehnuteľnosti“ alebo „predmet nájmu“/.
2. Prenajíateľ vyhlasuje, že jeho vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nie je obmedzené a na základe uznesenia obecného zastupiteľstva č. 14/10/2017 zo dňa 10.07.2017 má právo prenechať nehnuteľnosti do užívania nájomcovi. Uznesenie obecného zastupiteľstva č. 14/10/2017 je prílohou č.2 tejto zmluvy.
3. Zmluvným stranám je známe, a z miestnych pomerov a z evidencie katastra nehnuteľností vyplýva, že na nasledovných nehnuteľnostiach vo vlastníctve prenajíateľa sa nachádzajú stavby:

- na pozemku parc. č. 272/16 stavba skleník (stavba je zaniknutá, pozostatky stavby nie sú v teréne viditeľné), vedená na LV č. 345, vo vlastníctve **Euro Rental s.r.o.**, Bukureštská 3, 811 04 Bratislava, IČO : 46 539 778, zápis v OR OS Bratislava, oddiel Sro, vl. č.79681/B (ďalej len „Euro Rental“), pričom fotografia aktuálneho stavu tejto stavby je prílohou č. 3 tejto zmluvy,

- na pozemku parc. č. 272/17 stavba administratívna budova vedená na LV č. 384 vo vlastníctve nájomcu, ktorú nájomca hodlá prestavať na ubytovňu, na základe projektovej dokumentácie „Ubytovňa-prestavba exist. budovy“ vypracovanej projektantom Ing. Henczem z 10/2016, schválenej obecným zastupiteľstvom v Mierove uznesením č. 12/14/2017 zo dňa 24.04.2017. Uznesenie obecného zastupiteľstva č. 12/14/2017 je prílohou č. 4 tejto zmluvy.

II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nehnuteľností špecifikovaných v čl. I bod 1, o výmere **1.484 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 „stoja 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 (predmetu podnikania), tak ako je zapísaný v obchodnom registri, najmä však na poskytovanie ubytovacích služieb.

IV.

Výška a spôsob úhrady nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného je 0,50 euro/m²/rok, čo pri celkovej výmere 1.484 m² predstavuje ročné nájomné vo výške **742,- €**. **Nájomné je splatné štvrtročne, vo výške 185,50 €, vždy do 10. dňa prvého mesiaca štvrtroka, na ktoré sa nájomné platí.** Prvé nájomné za obdobie od 15.07.2017 do 30.09.2017 vo výške 154,50 EUR je splatné do 25.07.2017.
2. Nájomné bude nájomca uhrádzať prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo ho môže uhradiť tiež do pokladne prenajímateľa.
3. 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 2018 s účinnosťou od 01.01.2018, podľa Štatistickým úradom SR oznámenej miery inflácie dosiahnutej v roku 2017, oproti predchádzajúcemu roku. Nájomca sa zaväzuje takto vykonanú úpravu výšky nájomného akceptovať a vzniknutý rozdiel nájomného prenajímateľovi doplatiť.

4. 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 15.07.2017 do 30.06.2021, s možnosťou výpovede v prípadoch dohodnutých v bode 2 tohto článku.
2. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu s 1 mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť v deň doručenia výpovede, ak nájomca napriek písomnej výstrahe prenajímateľa:
 - a) užíva nehnuteľnosti alebo ak trpí užívanie nehnuteľností takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo, že mu hrozí značná škoda,
 - b) je v omeškaní s úhradou nájomného po dobu viac ako 30 kalendárnych dní,
 - c) poruší niektorú z povinností nájomcu podľa čl. VI tejto zmluvy.
3. Výpoveď musí byť písomná a výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

VI.

Povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v dohodnutom rozsahu a v súlade s účelom uvedeným v čl. III tejto zmluvy.
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 predmetu nájmu, resp. na nehnuteľnostiach zriaďovať akékoľvek stavby, s výnimkou prerábky administratívnej budovy vo vlastníctve nájomcu na ubytovňu na základe projektovej dokumentácie „Ubytovňa-prestavba exist. budovy“ vypracovanej projektantom Ing. Henczem z 10/2016, schválenej obecným zastupiteľstvom v Mierove uznesením č. 12/14/2017 zo dňa 24.04.2017, ktoré je prílohou č. 2 tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje, že nebude administratívnu budovu využívať na iný účel, než aký vyplýva z projektovej dokumentácie „Ubytovňa-prestavba exist. budovy“ vypracovanej projektantom Ing. Henczem z 10/2016 schválenej obecným zastupiteľstvom v Mierove uznesením č. 12/14/2017 zo dňa 24.04.2017 (napr. ako bytový dom). V prípade porušenia tohto záväzku je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50.000,- EUR.
5. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady obvyklé udržiavacie práce na nehnuteľnostiach (pravidelné kosenie, čistenie, v prípade spevnených plôch ich zimná

- údržba, atď.), 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 požiarmi a predpisy upravujúce pravidlá nakladania s odpadom tak, aby nedošlo k možnosti sankcionovať prenajímateľa ako vlastníka nehnuteľností ani k poškodeniu a kontaminácii nehnuteľností. Prenajímateľ v žiadnom rozsahu nezodpovedá za bezpečnosť a/alebo majetok osôb nachádzajúcich sa na predmete nájmu.
 7. 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 neupotrebitel'né veci.
 8. 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.
 9. 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.
 10. 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 vypratáť veci nájomcu a tieto uskladniť na jeho náklady.
 11. 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.
 12. Nájomca je povinný riadne a včas platiť prenajímateľovi daň z nehnuteľností (na území obce Mierovo) a tiež riadne a včas splácať dlh predchádzajúceho nájomcu Euro Rental s.r.o. voči obci Mierovo, v rozsahu, ako ku nemu nájomca pristúpil na základe Dohody o pristúpení k záväzku zo dňa 30.06.2017.

VII.

Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave v akom sa tento nachádza a umožniť nájomcovi jeho užívanie v súlade s touto zmluvou.

VIII.

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. 14/10/2017 zo dňa 10.07.2017.

4. Akákoľvek písomná korešpondencia na základe alebo v súvislosti s touto zmluvou musí byť podpísaná oprávnenou osobou a doručená (poštou, kuriérom, osobne oproti potvrdeniu o prevzatí, doručená do podateľne, a zo strany prenajímateľa nájomcovi aj e-mailom) na adresu príslušnej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo adresu vyplývajúcu z obchodného registra alebo naposledy zmluvnou stranou oznámenú. Zásielka takto odoslaná sa považuje za doručenú i keď si ju adresát neprevzal (odmietol, nevyzdvihol v úložnej dobe, na danej adrese je neznámy a pod.) a to na 3. deň od vykonania pokusu o doručenie. Za moment doručenia prostredníctvom elektronickej pošty sa považuje 3. deň od momentu preukázateľného odoslania emailu odosielateľa na kontaktnú emailovú adresu adresáta uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísom 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.
6. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pričom dve prevzal prenajímateľ a dve nájomca.
7. Táto zmluva nadobúda účinnosť po jej zverejnení dňom 15. júla 2017.
8. Prílohami tejto zmluvy sú :
Príloha č. 1 - geometrický plán č. 40286070-170-17 zo dňa 19.06.2017
Príloha č. 2 - výpis z uznesenia OZ č. 14/10/2017 zo dňa 10.07.2017
Príloha č. 3 - fotografia aktuálneho stavu stavba parc.č. 272/16
Príloha č. 4. - uznesenie obecného zastupiteľstva č. 12/14/2017 z 24.04.2017

V Mierove dňa 12.07.2017

Prenajímateľ:

Nájomca:


Katarína Janikovicová
starostka obce




Iveta Kádár
konateľka spoločnosti



OBEC MIEROVO
osvedčuje, že podpis na listine
urobil (uznal za vlastný)
IVETA KÁDAR
r.č. 7462 12/6444
bytom SAMORIN HLIEČNO
STARÁ CESTA 716/5
pod p.č. 12/2017 totožnosť
osoby podľa OP: EB 18.11.19
V Mierove, dňa 12. 7. 2017



