

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

1/ **Obec Hrabovka**

Hrabovka 26, 913 32 Dolná Súča
IČO: 00 311 600
zastúpená: Eva Mráziková – starostka

(ďalej len „**Nájomca**“)

a

2/ **Pozemkové spoločenstvo Zamarovce**

sídlo: Zamarovská 1/97, 911 05 Zamarovce
zastúpené: Milan Cagalinec - predseda výboru
Drahomír Rovenský, člen výboru
IČO : 37918958
Registrácia : zapísané v registri pozemkových spoločenstiev vedenom Okresným úradom
Trenčín, pozemkový a lesný odbor, pod č.j. R-0033/09 dňa 23.04.1999

(ďalej len „**Prenajímateľ**“ a spolu s Nájomcom ďalej len „**Zmluvné strany**“)

**uzatvárajú podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení
neskorších predpisov túto nájomnú zmluvu (ďalej len „Zmluva“):**

Článok 1 Úvodné ustanovenie

1. Prenajímateľ je zástupcom podielových spoluvlastníkov nehnuteľnosti v celosti, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Zamarovce, obec Zamarovce, okres Trenčín, zapísaných na **LV č. 718:**

- parcela registra „KN-E“, **parc. č. 1142**, druh pozemku: Trvalý trávny porast, o výmere 61711 m²,

vedenom Okresným úradom v Trenčíne, Katastrálnym odborom, v spoluvlastníckych podieloch všetkých členov pozemkového spoločenstva (ďalej len „**Nehuteľnosti**“).

2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený Nehuteľnosti a ich časti prenajímať podľa vnútorných noriem pozemkového spoločenstva.

3. Predmetom nájmu sú časti Nehuteľnosti v zmysle priloženého **Geometrického plánu na zameranie vodojemu par. č. 1043/6. oddelenie parc. č. 1043/3-:/5, 1044/4, 1044/5, 1047/3 a na zriadenie vecného bremena, číslo plánu 51291185-06-18 zo dňa 15.06.2018**, vypracovaného Ing. Pavlom Krejčíkom, Slobody 56, 018 51 Nová Dubnica. IČO: 51 291 185, ktorý bol úradne overený Okresným úradom Trenčín, katastrálnym odborom, dňa 04.07.2018

pod č. 862/2018, ktorý je neoddeliteľnou prílohou Zmluvy (ďalej len „**Príloha č. 1**“) [ďalej len „**Predmet nájmu**“]. Celková výmera Predmetu nájmu je 2004 m², ktorá pozostáva z nasledovných pozemkov: C KN č. 1043/2 o výmere 861m², C KN č. 1043/3 o výmere 302 m², C KN č. 1043/6 o výmere 23 m², C KN č. 1044/5 o výmere 11 m², C KN č. 1047/3 o výmere 24 m², dielu č. 2 o výmere 14 m² vyčleneného z parcely E KN č. 1142 a dielu č. 3 o výmere 769 m² vyčleneného z parcely E KN č. 1142.

Článok 2

Predmet Zmluvy a účel nájmu

Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu za odplatu do užívania, aby Nájomca Predmet nájmu užíval za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, najmä aby na Predmete nájmu trvalo umiestnil, prevádzkoval, rekonštruoval, udržiaval a opravoval verejný vodovod v rozsahu a na základe Územného rozhodnutia Okresného národného výboru v Trenčíne – odboru výstavby a územného plánovania č. 378/1990 33/1 zo dňa 16.02.1990, rozhodnutia Obvodného úradu životného prostredia o povolení vodohospodárskeho diela č. ŽP 991/1991-VH-Pp zo dňa 30.01.1992 a rozhodnutia Obvodného úradu životného prostredia Trenčín, Odbor starostlivosti o životné prostredie, sp. zn. OU-TN-OSZP3-2014/00017-008 TKL zo dňa 04.03.2014, ktorým boli určené ochranné pásma I., II., a II. stupňa pre vodárenský zdroj „Mlynský náhon Hrabovka“ (ďalej len „**Účel nájmu**“) a Nájomca prijíma od Prenajímateľa Predmet nájmu do užívania na dojednaná účel a za nájomné.

Článok 3

Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa uzatvára na dobu neurčitú (ďalej len „**Doba nájmu**“).

Článok 4

Nájomné

1. Nájomca si za účelom uzatvorenia tejto zmluvy dal vypracovať **Znalecký posudok č. 76/2020** vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty jednorazovej finančnej náhrady za zriadenie vecného bremena práva uloženia inžinierskej siete (vodovod) a práva prechodu a prejazdu cez parcely registra E KN č. 1362/1 (LV č. 1) a 1142 (LV č. 718) v k. ú. Zamarovce v prospech vlastníka alebo správcu inžinierskej siete vo vyznačenom rozsahu, obec Zamarovce, okres Trenčín, ako podklad pre uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena, a to znalcom Ing. Pavlom Rosíalom, Tichá 403/11, 911 01 Trenčín, evid. číslo znalca 9212966.

2. Za nájom Predmetu nájmu bude Nájomca platiť nájomné, ktoré bolo stanovené vzájomnou dohodou Zmluvných strán vo výške 0,083 Eur za 1 m² za jeden kalendárny rok, t.j. celkové nájomné za jeden kalendárny rok predstavuje sume 166,33 Eur, z toho 71,46 Eur pripadá na pozemok C KN č. 1043/2 o výmere 861m², 25,07 Eur na pozemok C KN č. 1043/3 o výmere 302 m², 1,91 Eur na pozemok C KN č. 1043/6 o výmere 23 m², 0,91 Eur na pozemok C KN č. 1044/5 o výmere 11 m² a 1,99 Eur na pozemok C KN č. 1047/3 o výmere 24 m², 1,16 Eur na diel č. 2 o výmere 14 m² vyčlenený z parcely E KN č. 1142 a 63,83 Eur na diel č. 3 o výmere 769 m² vyčlenený z parcely E KN č. 1142.
(ďalej len „**Nájomné**“).

3. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Nájomné na základe faktúry (daňového dokladu) Prenajímateľa,

a to bezhotovostne na účet Prenajímateľa, ktorý Prenajímateľ Nájomcovi vopred oznámi alebo v hotovosti k rukám Prenajímateľa.

4. Prenajímateľ vystaví faktúru (daňový doklad) Nájomcovi so splatnosťou minimálne 14 dní vo výške dohodnutého Nájomného za celý kalendárny rok, za ktorý sa Nájomné uhrádza, vždy v prvom mesiaci kalendárneho roka, za ktorý sa Nájomné uhrádza. Nájomné za rok v ktorom došlo k uzavretiu Zmluvy sa uhrádza na základe faktúry (daňového dokladu) vystaveného Prenajímateľom Nájomcovi do 14 dní odo dňa uzavretia tejto Zmluvy so splatnosťou 14 dní.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného sa bude prispôsobovať vývoju inflácie, a to za kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok:

- a/ výška inflácie za kalendárny rok alebo kalendárne roky sa zistí z údajov publikovaných SŠÚ a musí dosiahnuť jednorazovo, alebo ako súčet za jednotlivé roky najmenej 5%,
- b/ o takto zistené percento inflácie sa pri prvom výpočte nájmu podľa tohto odseku zvýši výška nájomného, uvedená v tejto zmluve. Pri druhom a ďalšom výpočte nájmu podľa tohto bodu sa zvyšuje o mieru inflácie nájomné platné v bezprostredne predchádzajúcom období.
- c/ takto vypočítaná výška nájomného sa použije na obdobie 12 kalendárnych mesiacov, počítaných od 1.1. príslušného roka v ktorom došlo k uplatneniu inflácia Prenajímateľom.
- d) vypočítanú výšku ročného nájomného podľa tohto ustanovenia zaokrúhli Prenajímateľ na celé eurá smerom dolu. Nájomca je oprávnený skontrolovať výpočet uskutočnený prenajímateľom a na prípadné nepresnosti vo výpočte upozorniť,
- e) zmena výšky nájmu podľa tohto ustanovenia zmluvy sa vykonaná doručením písomného oznámenia o výpočte novej výšky nájmu Prenajímateľom Nájomcovi. Prenajímateľ je povinný tak urobiť do 30.4. príslušného roku. V prípade, že si Prenajímateľ písomne neuplatní u Nájomcu zvýšenie nájomného o infláciu podľa tohto ustanovenia, Prenajímateľ nemá nárok na zvýšenie nájomného o infláciu,
- f) rozdiel medzi dovtedy zaplateným nájmom na príslušný rok a novou výškou nájmu na príslušný rok je nájomca povinný doplatiť prenajímateľovi do 31.5. príslušného roku na účet prenajímateľa, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

Článok 5

Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný prenechať Predmet nájmu Nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje počas platnosti Zmluvy udržiavať Predmet nájmu na svoje náklady v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonať prehliadku Predmetu nájmu za účelom zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre opravu a odstránenia škôd.
4. Prenajímateľ zodpovedá za správnosť vyhlásenia podľa Článku 1, bod. 2 Zmluvy a je povinný nahradiť Nájomcovi škodu vzniknutú nesprávnosťou uvedeného vyhlásenia.

Článok 6

Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca je povinný Prenajímateľovi platiť Nájomné spojené s užívaním Predmetu nájmu.
2. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na Predmete nájmu nevznikla škoda.
3. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi tak, aby nevznikla škoda. Škodou vzniknutú nedodržaním týchto predpisov Nájomcom znáša Nájomca v celom rozsahu.
4. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na Predmete nájmu, ktoré sám spôsobí. Všetky škody, za ktoré zodpovedá Nájomca, odstráni na vlastné náklady Nájomca alebo uhradí Prenajímateľovi v bežných cenách, ktoré určí po ohliadke znalec z príslušného oboru.
5. Nájomca nesmie vykonávať nové stavebné úpravy ani iné zmeny na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu ako sa o nich dozvie oznámiť Prenajímateľovi potreby opráv, údržby a technického servisu svojich zariadení umiestnených na Predmete nájmu, ktorých nerušený chod je povinný zabezpečiť v rámci svojej podnikateľskej činnosti a Prenajímateľ sa zaväzuje mu umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv a údržby.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať Nájomcovi, ak si to situácia vyžaduje, potrebnú súčinnosť pri výkone nevyhnutných úprav a udržiavaní Predmetu nájmu.
8. Nájomca je oprávnený dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
10. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu tak, aby svojou činnosťou neobmedzoval nad mieru primeranú pomerom užívanie okolitých nehnuteľností.

Článok 7

Skončenie nájmu

1. Zmluva môže byť ukončená písomnou dohodou Zmluvných strán, a to dňom uvedeným v písomnej dohode Zmluvných strán.
2. Prenajímateľ môže vypovedať Zmluvu v prípade:
 - a) ak Nájomca napriek písomnej výstrahe užíva Predmet nájmu alebo ak trpí užívanie s Predmetom nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká značná škoda, alebo že mu hrozí značná škoda,
 - b) ak Nájomca, napriek písomnej upomienke, nezaplatil splatné nájomné ani do 6 mesiacov odo dňa doručenia upomienky,
 - c) ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba Predmet nájmu vypratať.

3. Nájomca môže kedykoľvek vypovedať Zmluvu:

- a) ak bol Predmet nájmu odovzdaný Nájomcovi v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie alebo ak sa stane neskôr - bez toho, aby Nájomca porušil svoju povinnosť nespôsobilým na dohodnuté užívanie,
- b) ak Predmet nájmu sa bez zavinenia Nájomcu stane nespôsobilým na dohovorené užívanie,
- c) ak Prenajímateľ napriek písomnému upozorneniu Nájomcu hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.

6. Výpovedná doba je 5 rokov a začína plynúť prvým dňom roka, ktorý nasleduje po roku v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

7. V deň skončenia nájomného vzťahu založeného Zmluvou je Nájomca povinný odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a Účel nájmu.

Článok 8

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmena Zmluvy je možná len písomnou dohodou Zmluvných strán.

2. Vo veciach neupravených Zmluvou sa zmluvný vzťah riadi príslušnými ustanoveniami právnych predpisov najmä zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“) a ostatnými právnymi predpismi platnými a účinnými na území Slovenskej republiky.

3. Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá pokiaľ je to právne možné, sa najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, ak pri uzatváraní Zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

4. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú Zmluvnú stranu.

5. Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy je jej Príloha č.1 - **Geometrický plán na zameranie vodojemu par. č. 1043/6. oddelenie parc. č. 1043/3-:/5, 1044/4, 1044/5, 1047/3 a na zriadenie vecného bremena, číslo plánu 51291185-06-18 zo dňa 15.06.2018 a Príloha č. 2 Znalecký posudok č. 76/2020** vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty jednorazovej finančnej náhrady za zriadenie vecného bremena práva uloženia inžinierskej siete (vodovod) a práva prechodu a prejazdu cez parcely registra E KN č. 1362/1 (LV č. 1) a 1142 (LV č. 718) v k. ú. Zamarovce v prospech vlastníka alebo správcu inžinierskej siete vo vyznačenom rozsahu, obec Zamarovce, okres Trenčín, ako podklad pre uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena, a to znalcom Ing. Pavlom Rosívalom, Tichá 403/11, 911 01 Trenčín, evid. číslo znalca 9212966.

6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami.

7. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni povinného zverejnenia v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.

8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že Zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Hrabovke, dňa

V Hrabovke, dňa

.....
Pozemkové spoločenstvo Zamarovce
konajúce: Milan Cagalinec
Prenajímateľ

.....
Obec Hrabovka
zastúpená: Eva Mráziková – starostka
Nájomca

V Hrabovke, dňa

.....
Pozemkové spoločenstvo Zamarovce
konajúce: Drahomír Rovenský
Prenajímateľ