

NÁJOMNÁ ZMLUVA

Prenajímateľ : **Obec Malé Leváre**
IČO: 309 711
908 74 Malé Leváre
štatutárny orgán : **Branko Kupkovič** – zastupujúci starosta
(v ďalšom ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca : **D H F, s.r.o.**
IČO: 36 284 874
so sídlom Rakárenská 38, 901 01 Malacky
štatutárny orgán : **Ivan Haba**, konateľ
(v ďalšom ako „nájomca“)

dohodli sa slobodne a vážne, bez akéhokoľvek nátlaku prejaviac tak svoju vôľu, na uzatvorení tejto

NÁJOMNEJ ZMLUVY :

Preambula

1. Zmluvou o nájme pozemku zo dňa 6.7.2005 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 10.3.2006 prenajímateľ prenechal do nájmu nájomcovi pozemky parc. č. 5372/95 a parc. č. 5372/96 v k.ú. Malé Leváre, a to na dobu 10 (desať) rokov za účelom, aby nájomca na predmetných pozemkoch zrealizoval stavbu „BUFET KOTVA“.
2. Stavebný úrad obce Malé Leváre svojim rozhodnutím č.j. S-46/2005/St z 3.2.2006 v rámci zlúčeného územného a stavebného konania povolil nájomcovi ako stavebníkovi výstavbu stavby „BUFET KOTVA“ na pozemkoch parc. č. 5372/95 a parc. č. 5372/96 v k.ú. Malé Leváre. Stavba je v štádiu pred ukončením a zmenou stavby pred dokončením, pričom vzhľadom na potrebu vyvolanú zákonnou úpravou, je potrebné navyše zhotoviť na parc. č. 5372/1 v k.ú. Malé Leváre prístupovú komunikáciu k stavbe BUFET KOTVA a parkovisko s 5 – timi stáťami.
3. Prenajímateľ je vlastníkom okrem iného aj pozemkov parc. č. 5372/1, 5680/5, 5372/95 a 5372/96 zapísaných v Katastri nehnuteľností vedenom Katastrálnym úradom Bratislava, Správou katastra Malacky na Liste vlastníctva č. 904 pre k.ú. Malé Leváre.
4. Na základe **Geometrického plánu č. 99/2006** zo dňa 19.06.2006, vyhotoveným I P S - GEO – Peter Bilický, Malé Námestie 12, Malacky, IČO: 35 297 531, overeným Katastrálnym úradom Bratislava, Správou katastra Malacky, pod číslom **601/2006** dňa 29.06.2006 (ďalej len „**GP č. 601/2006**“), zhotoveným za účelom zamerania novostavby na parc. č. 5372/133, **vznikne tento nový stav pozemkov a stavby :**

číslo parcely	výmera v m ²	druh pozemku	vlastník
➤ 5372/1	4005 m ²	ostatná plocha	(doterajší – Obec Malé Leváre)
➤ 5680/5	3833 m ²	vodná plocha	(doterajší – Obec Malé Leváre)
➤ 5372/133	100 m ²	zastavaná plocha	(doterajší – Obec Malé Leváre)

a stavby :

súpisné číslo:	umiestnená na parcele číslo :	druh stavby - popis stavby	vlastník
	5372/133	640 – budova pre obchod a služby	– D H F, s.r.o. Rakárenská 38, Malacky

5. Zmluvné strany v záujme odstránenia nesúlady medzi stavom zapísaným v katastri nehnuteľností, v záujme doriešenia právnych vzťahov v súvislosti so zápisom GP č. 601/2006, zmeny stavby pred dokončením a následnej kolaudácie stavby „BUFET KOTVA“ umiestnenej na novovytvorenej parc. č. 5372/133 (ďalej len „**stavba**“), ako aj v záujme doriešenia úpravy okolia stavby a v záujme riešenia potrieb vyvolaných zákonnou úpravou (t.z. zhotovenie prístupovej cesty s piatimi parkovacími stáťami), sa dohodli na novej úprave právnych vzťahov spočívajúcej v nahradení pôvodnej Zmluvy o nájme pozemku z 6.7.2005 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 10.3.2006, touto nájomnou zmluvou s tým, že z pôvodnej Zmluvy o nájme nemajú voči sebe žiadne nevysporiadané práva a povinnosti.

Článok 1

Predmet nájmu a účel nájmu

- 1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu nájomcovi** časť pozemku 5372/1 o výmere 95 m² a časť pozemku 5680/5 o výmere 5 m² v k.ú. Malé Leváre tak, ako boli odčlenené do novej parcely č. 5372/133 o výmere 100 m² na základe **GP č. 601/2006**, a to za účelom umiestnenia stavby BUFETU KOTVA jej dobudovaním a následným užívaním tejto stavby v súlade s právoplatným kolaudačným rozhodnutím
- 2. Prenajímateľ ďalej prenecháva do nájmu nájomcovi aj časť pozemku parc. č. 5372/1 v k.ú. Malé Leváre** v rozsahu stanovenom podľa Vytýčovacího náčrtu na osadenie objektu: „*Bufet KOTVA, prístupová komunikácia s parkoviskom*“ vyhotoveného Matúšom Kollárom, Geodetické a Kartografické práce č. 124/2011 z 29.11.2011, autorizačne overeným Ing. Romanom Tatarkom, **za účelom zhotovenia prístupovej komunikácie a parkoviska s 5 –timi parkovacími státiami** podľa Projektu stavby – objekt „Prístupová komunikácia s parkoviskom“ vypracovaného Ing. arch. Martinom Sládekom z 11/2011 a v zmysle cenovej ponuky zo dňa 18.05.2012 na zhotovenie „*cesty a parkoviska pre 5 vozidiel vyhotovenej Gabrielou Ježkovou, autodoprava Medúzova, IČO: 34908145, 908 72 Závod 140.* Objekt prístupovej cesty s parkoviskom vymedzený v tomto odseku 2 sa ďalej pre účely tejto zmluvy označuje aj len ako „**Prístupová komunikácia s parkoviskom**“. Presná výmera plochy zastavanej objektom Prístupovej komunikácie s parkoviskom sa určí zameraním skutočného vyhotovenia stavby Prístupovej komunikácie s parkoviskom.
3. Nájomca je povinný užívať každý predmet nájmu podľa tejto zmluvy na účel dohodnutý touto zmluvou. Ak nájomca poruší svoju povinnosť podľa predchádzajúcej vety ohľadne čo aj len jedného predmetu nájmu, prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy v celom rozsahu odstúpiť.
4. Podľa výpisu z katastra nehnuteľností - LV č. 904 vedeného pre Okres: Malacky, Obec: Malé Leváre, katastrálne územie Malé Leváre zo dňa 13.06.2012 ako aj podľa písomného vyjadrenia Obvodného pozemkového úradu v Malackách č. OPÚ/2012/379/1/Ze zo dňa 20.06.2012 bola však parcela 5372/1 zrušená a zlúčená s inými parcelami do parc. č. 5680/322, ostatné plochy. Obdobne je to aj s parc. č. 5680/5, ktorá bola zrušená a zlúčená do parc. č. 5680/323. Podľa vyjadrenia OPU sa pracuje na technickom riešení parcely č. 5680/322. Pre prípad, že by novovytvorená parcela č. 5680/322 ostala zachovaná, tak potom kde sa v tejto Zmluve hovorí o parcele č. 5372/1 alebo jej časti ako o súčasť predmetu nájmu – myslí sa tým parc. č. 5680/322 alebo jej príslušná časť. Pre prípad, že by novovytvorená parcela č. 5680/323 ostala zachovaná, tak potom kde sa v tejto Zmluve hovorí o parcele č. 5680/5 alebo jej časti ako o súčasť predmetu nájmu – myslí sa tým parc. č. 5680/323 alebo jej príslušná časť.
5. Nájomca týmto potvrdzuje, že prenajímateľ mu ku dňu uzavretia tejto zmluvy odovzdal všetko, čo je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu.

Článok 2

Doba nájmu, zánik nájmu a výpovedné lehoty

1. Na predmet nájmu špecifikovaný v článku 1. bod 1. tejto zmluvy sa zmluva uzatvára na dobu určitú, t.z. na 10 (desať) rokov od uzavretia tejto zmluvy.
2. Na predmet nájmu špecifikovaný článku 1. bod 2. tejto zmluvy sa zmluva uzatvára na dobu určitú, t.z. na 10 (desať) rokov od uzavretia tejto zmluvy. Ak však pred uplynutím doby podľa predchádzajúcej vety dôjde k prevodu vlastníctva telesa vybudovanej Prístupovej komunikácie s parkoviskom zo stavebníka (nájomcu) do vlastníctva prenajímateľa (obce), zaniká nájom predmetu nájmu špecifikovaného v článku 1. bod 1. tejto zmluvy okamihom, ktorým prenajímateľ nadobudne vlastnícke právo k objektu Prístupovej komunikácie s parkoviskom. Pri skončení nájmu podľa predchádzajúcej vety sa ustanovenie § 682 Občianskeho zákonníka nepoužije.
3. Nájom vzniknutý na základe tejto zmluvy zaniká :
 - a) Uplynutím doby, na ktorú bol nájmom dohodnutý.
 - b) Dohodou zmluvných strán.
 - c) Odstúpením od zmluvy

Článok 3

Výška nájomného a splatnosť nájomného

1. Nájomné za predmet nájmu špecifikovaný v článku 1. bod 1. dohodli zmluvné strany tak, že výška nájomného je 800,00 EUR (slovom : osemsto euro) za každý kalendárny rok, v ktorom bude nájom trvať.
2. Výška nájomného za predmet nájmu špecifikovaný v článku 1. bod 2. je 1,00 EUR (slovom : jedno euro) za každý kalendárny rok, v ktorom bude nájom trvať.
3. Nájomné za predmet nájmu špecifikovaný v článku 1. bod 1. je splatné vždy do 31. decembra toho kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné platí.
4. Nájomné za predmet nájmu špecifikovaný v článku 1. bod 2. je splatné vždy do 31. decembra toho kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné platí.
5. Za každý kalendárny rok, počas ktorého nájom príslušného predmetu nájmu trvá, patrí prenajímateľovi za daný predmet nájmu nájomné v plnej výške, a to aj vtedy, ak nájom netrval počas celého kalendárneho roka.
6. Nájomca je povinný platiť nájomné prevodom na účet prenajímateľa 2626860060/1100 alebo iný účet oznámený písomne prenajímateľom nájomcovi.
7. Ak bude nájomca v omeškaní s platením čo aj len časti nájomného o viac ako 30 dní, prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy v celom rozsahu odstúpiť.
8. Výška nájomného podľa článku 3 bod 1. tejto zmluvy je východiskovou výškou pre rok 2012, ktorá sa bude v každom ďalšom kalendárnom roku zvyšovať oproti výške nájomného platnej v bezprostredne predchádzajúcom kalendárnom roku, vždy o percento predstavujúce mieru inflácie potvrdenú Štatistickým úradom SR, Odbor poskytovania informácií a marketingu v Potvrdení o miere inflácie v SR za predchádzajúci kalendárny rok. Suma nájomného podľa článku 3 bod 1. sa po úprave o mieru inflácie podľa predchádzajúcej vety sa zaokrúhli na celé eurocenty nadol. Zvýšenie nájomného podľa prvej a druhej vety bodu 8. tohto článku, prenajímateľ vždy písomne oznámi nájomcovi na adresu jeho sídla (doporučenou zásielkou) a bude platiť na daný kalendárny rok v ktorom prenajímateľ oznámil nájomcovi takéto zvýšenie.

Článok 4

Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr do 31.10.2012 zrealizuje na predmete nájmu špecifikovanom v článku 1. bod. 2. investíciu – zhotovenie Prístupovej komunikácie s parkoviskom, pričom Prístupová komunikácia s parkoviskom musí byť zrealizovaná tak, aby z nej žiadny motorový dopravný prostriedok fyzicky nemohol vojsť na plochu priľahlej pláže mimo výjazdu určeného na úpravu a údržbu plochy priľahlej pláže. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nebude mať voči prenajímateľovi ani po skončení nájmu právo na náhradu nákladov a ani na protihodnotu toho, o čo sa prípadne zvýši hodnota predmetu nájmu v dôsledku investície vykonanej v zmysle predchádzajúcej vety, okrem prípadu uvedeného v článku 6 bod 2. tejto zmluvy. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa prvej vety tohto bodu 1. Článku 4. ani do 15.12.2012, prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy v celom rozsahu odstúpiť.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby nikto nebol pred prevodom Prístupovej komunikácie s parkoviskom do vlastníctva prenajímateľa obmedzovaný vo využívaní dokončenej Prístupovej komunikácie s parkoviskom. Za porušenie povinnosti podľa predchádzajúcej vety je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,00 EUR (jedentisíc euro), a to za každý jednotlivý prípad osobitne, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Ak porušenie povinnosti nájomcom podľa prvej vety tohto bodu 2. článku 4 bude trvať nepretržite viac ako jeden mesiac, prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy v celom rozsahu odstúpiť.
3. Nájomca ako stavebník na svoje náklady tiež vykoná úpravu bezprostredného okolia stavby „BUFET KOTVA“, t.z., že časť parc. č. 5372/1 v k.ú. Malé Leváre minimálne do vzdialenosti 10 m od obvodových múrov stavby „BUFET KOTVA“ zrekultivuje do stavu širokého okolia (navezením plážového piesku). Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nebude mať voči prenajímateľovi právo na náhradu nákladov a ani na protihodnotu toho, o čo sa prípadne zvýši hodnota predmetu nájmu v dôsledku úprav vykonaných v zmysle predchádzajúcej vety.

4. Nájomca je povinný počas celej doby nájmu podľa tejto zmluvy, v každom kalendárnom roku, a to vždy v období od 15. júna do 31. augusta (ďalej len „letná sezóna“), na svoje náklady udržiavať poriadok a čistotu na ploche pláže priľahlej k BUFET - u KOTVA a k prístupovej komunikácii s parkoviskom (ďalej len „Udržiavaná plocha“), a to najmenej jedným zásahom denne spočívajúcim vo vyzbieraní odpadkov a uhladení piesku pláže.
5. Pred letnou sezónou nájomca aspoň jeden (1) krát a počas letnej sezóny aspoň dva (2) krát preorie a následne uhladí plážový piesok na pláži priľahlej k BUFETU KOTVA za účelom odstránenia trávy a iných burín.
6. Ak nájomca poruší svoju povinnosť podľa bodu 4. článku 4 tejto zmluvy, prenajímateľ je oprávnený vyzvať nájomcu na odstránenie nedostatkov a ak ich ani v dodatočnej lehote neodstráni je oprávnený uplatniť si voči nájomcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 5,- EUR, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Osobou oprávnenou zistiť porušenie povinnosti nájomcu a vyzvať nájomcu k náprave a k úhrade zmluvnej pokuty je jedine starosta (resp. zástupca starostu). Ak nájomca poruší svoju povinnosť podľa bodu 4. článku 4 tejto Zmluvy viac ako šesť (6) krát počas letnej sezóny, prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy v celom rozsahu odstúpiť.
7. Ak nájomca poruší svoju povinnosť uvedenú v bode 5. článku 4 tejto zmluvy a neurobí tak ani po výzve starostu (resp. zástupcu starostu), t.z. že nepreorie a neuhladí plážový piesok na ploche priľahlej k BUFETU KOTVA je oprávnený uplatniť si voči nájomcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 5,- EUR, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi nerušene používať predmet nájmu po celú dobu nájmu, za podmienky, že nájomca dodržiava podmienky tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný najmä :
 - a) vykonať na vlastný náklad stavbu Prístupovej komunikácie s parkoviskom
 - b) nájomca nie je oprávnený predmet nájmu ďalej prenajať tretiemu subjektu alebo akýmkoľvek spôsobom dávať do zálohu alebo iným spôsobom nahrádzať s právami súvisiacimi s ním. V prípade porušenia povinností podľa tohto písmena b) nájomcom je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy v celom rozsahu odstúpiť,
 - c) nájomca nie je oprávnený užívať predmet nájmu na iný účel, ako je dohodnuté touto zmluvou. V prípade porušenia povinnosti nájomcu podľa predchádzajúcej vety je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy v celom rozsahu odstúpiť.

Článok 6

Osobitné ustanovenia o kúpe parc. č. 5372/133 , o prevode vlastníctva Prístupovej komunikácie s parkoviskom a o jej užívaní

1. Prenajímateľ týmto deklaruje, že v budúcnosti má záujem odpredať nájomcovi pozemok pod stavbou „BUFET KOTVA“, t.z. parc. č. 5372/133 o výmere 100 m², zastavané plochy. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ by pre takýto prípad požadoval kúpnu cenu najmenej 100,00 EUR/m².
2. Nájomca týmto deklaruje, že v prípade, ak prenajímateľ postupom uvedeným v bode 1. tohto článku prevedie do vlastníctva nájomcu pozemok pod stavbou „BUFET KOTVA“, t.z. parc. č. 5372/133 o výmere 100 m², zastavané plochy, nájomca prevedie do vlastníctva prenajímateľa Prístupovú komunikáciu za cenu 8.000,- EUR (slovom : osemtisíc euro), zníženú každoročne o sumu 800,- EUR, počítané od zaradenia stavby Prístupovej komunikácie do jeho účtovníctva, do doby uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva v prospech prenajímateľa, najmenej však za kúpnu cenu 100,- EUR.
3. Zmluvné strany deklarujú, že v prípade prevodov podľa bodov 1. a 2. tohto článku 6., si pohľadávky z kúpnych cien môžu vzájomne započítať vo výške v ktorej sa vzájomne budú kryť. Zmluvné strany týmto tiež deklarujú, že s ohľadom na vzájomnosť prevodov podľa bodov 1. a 2. tohto článku 6 môžu byť kúpne ceny primerane znížené, v dôsledku čoho by zápočet podľa predchádzajúcej vety už nebol potrebný.
4. Z ustanovenia bodov 1. , 2. a 3. článku 6. nevznikajú žiadnej zo zmluvných strán žiadne práva a povinnosti a nemajú teda ani charakter zmluvy o budúcej zmluve.

-
5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že aj po nadobudnutí objektu Prístupovej komunikácie s parkoviskom do svojho vlastníctva umožní nájomcovi bezodplatné vedenie (uloženie) inžinierskych sietí v rozsahu, v ktorom to bude potrebné pre prevádzku BUFETU KOTVA.
 6. Prenajímateľ sa zaväzuje, že aj po nadobudnutí objektu Prístupovej komunikácie s parkoviskom do svojho vlastníctva umožní nájomcovi bezodplatné užívanie prístupovej komunikácie v rozsahu, v ktorom to bude nevyhnutné pre prevádzku BUFETU KOTVA.
 7. Prenajímateľ zodpovedá nájomcovi za všetky škody spôsobené porušením svojej povinnosti podľa bodov 5. a 6. tohto článku 6.

Článok 7

Záverečné ustanovenia

1. Ostatné právne skutočnosti, ktoré nie sú osobitne upravené touto zmluvou, sa riadia platnými právnymi predpismi, najmä Občianskym zákonníkom.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že okrem záložného práva v prospech záložného veriteľa – Gauliederová Zuzana, rod. Grnová, podľa V – 1502/95 na predmete nájmu neviaznu žiadne iné vecné bremená, ťarchy alebo iné právne povinnosti. Nájomca týmto vyhlasuje, že si je vedomý všetkých – aj potenciálnych – dôsledkov vyplývajúcich s existencie záložného práva podľa predchádzajúcej vety a s týmto vedomím uzatvára túto zmluvu.
3. Zámer uzavrieť túto zmluvu schválilo dňa 14.06.2012 obecné zastupiteľstvo obce postupom podľa § 9a ods. 9 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. v platnom znení v spojení s článkom 5 ods. 1., ods. 6. Zásad hospodárenia s majetkom obce Malé Leváre z 19.01.2011.
4. Táto zmluva je záväzná a účinná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami,
5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch v jazyku slovenskom, pričom každý má povahu originálu. Prílohou tejto zmluvy je Geometrický plán č. 601/2006, Vytýčovací náčrt na osadenie objektu „BUFET KOTVA, prístupová komunikácia s parkoviskom“.
6. Akékoľvek zmeny a doplnky k tejto zmluve sú platné len v písomnej forme, po ich predchádzajúcom odsúhlasení oboma zmluvnými stranami.
7. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, tejto porozumeli a na znak prejavu svojej slobodnej vôle a súhlasu s jej obsahom, túto zmluvu vlastnoručne podpísali.

Malé Leváre dňa : 06.07.2012

Za Prenajímateľa :

Za Nájomcu :

.....
Branko Kupkovič
zastupujúci starosta

.....
Ivan Haba
konateľ