

2021/36

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Rovinka**
Sídlo: Hlavná 350, 900 41 Rovinka
IČO: 00 305 057
DIČ: 2020362036
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu (IBAN): SK61 0200 0000 0000 2472 2112
Zastúpený: Milan Kubeš, starosta obce

ďalej ako „Prenajímateľ“

a

Nájomca:

Názov: **K&K Pharmacy I. s. r. o.**
Sídlo: Panenská 18, 811 03 Bratislava
IČO: 48 085 430
IČ DPH: SK2120068808
Zapísaný: v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel Sro, vložka číslo 103454/B
Konajúci: Lukáš Kostelničák, konateľ
PhDr. Tomáš Kostelničák, konateľ

ďalej ako „Nájomca“

ďalej spolu ako „Zmluvné strany“ a jednotlivo aj ako „Zmluvná strana“

v nasledujúcom znení:

Článok I.

Predmet nájmu a účel nájmu

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom (1/1) nasledovných nehnuteľností:

- pozemku, parc. registra „C“, **parc. č. 613/3**, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 674 m², zapísaného na LV č. 364, vedenom Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, pre okres: Senec, obec: Rovinka, k.ú. Rovinka (ďalej ako „**Pozemok parc. č. 613/3**“);
- pozemku, parc. registra „C“, **parc. č. 613/9**, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 66 m², zapísaného na LV č. 364, vedenom Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, pre okres: Senec, obec: Rovinka, k.ú. Rovinka (ďalej ako „**Pozemok parc. č. 613/9**“);
- pozemku, parc. registra „E“, **parc. č. 968**, druh pozemku: trvalý trávnatý porast, spolu o výmere 558 m², zapísaného na LV č. 2692, vedenom Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, pre okres: Senec, obec: Rovinka, k.ú. Rovinka (ďalej ako „**Pozemok parc. č. 968**“);

(ďalej spolu ako „**Pozemky**“).

1.2 Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcovi do dočasného užívania nasledovné časti Pozemkov:

- časť **Pozemku parc. č. 613/3** o výmere 189 m² a 40 m²;

b) časť **Pozemku parc. č. 613/9** o výmere 9 m²;

c) časť **Pozemku parc. č. 968** o výmere 10 m²;

zakreslené v nákrese tvoriacom Prílohu č. 1 tejto Zmluvy (ďalej ako „**Predmet nájmu**“) a záväzok Nájomcu za užívanie Predmetu nájmu uhrádzať v prospech účtu Prenajímateľa dojednané nájomné vo výške a spôsobom podľa článku III. tejto Zmluvy.

- 1.3 Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výhradne na dohodnutý účel, ktorým je **vybudovanie verejne prístupných parkovacích státí v počte 14, vybudovanie bezbariérovej rampy a stojiska na odpadové kontajnery (ďalej ako „Stavebné objekty“)** v súlade s Prílohou č. 1 tejto Zmluvy.
- 1.4 Zmluvné strany berú na vedomie, že táto Zmluva sa uzatvára aj na účely vydania príslušného stavebného povolenia/kvalifikovaného ohlásenia pre realizáciu príslušných Stavebných objektov podľa bodu 1.3 tejto Zmluvy, s ktorého vydaním podpisom tejto Zmluvy Prenajímateľ vyslovuje súhlas. Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy udeľuje súhlas so začatím realizácie Stavebných objektov podľa bodu 1.3 tejto Zmluvy Nájomcom v rozsahu určenom v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie a vydaného stavebného povolenia/kvalifikovaného ohlásenia a zároveň sa zaväzuje nebrániť Nájomcovi, ani ho neobmedzovať v činnostiach spojených s prípravou a realizáciou Stavebných objektov podľa bodu 1.3 tejto Zmluvy na Predmete nájmu v súlade s účelom tejto Zmluvy.
- 1.5 Potrebné povolenia a súhlasy príslušných orgánov spojené s výkonom činností podľa bodu 1.3 a 1.4 tejto Zmluvy si je povinný zabezpečiť Nájomca, vo svojom mene a na svoje náklady.
- 1.6 Uzatvorenie tejto Zmluvy a prenechanie Predmetu nájmu do dočasného užívania Nájomcovi bolo schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva obce Rovinka č. 83/2020 zo dňa 26.08.2020 a 89/2020 zo dňa 30.09.2020.

Článok II. Doba nájmu

- 2.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie **30 rokov** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
- 2.2 Uplynutím doby nájmu nájomný vzťah založený touto Zmluvou zaniká.

Článok III. Výška a splatnosť nájomného

- 3.1 Výška ročného nájomného za Predmet nájmu predstavuje sumu vo výške 10,00 €/m²/rok, t. j. pri výmere Predmetu nájmu celkovom **2 480,00 €/rok** (ďalej ako „**Nájomné**“). V Nájomnom nie sú zahrnuté žiadne služby spojené s užívaním Predmetu nájmu (t.j. dodávka elektrickej energie, vody, plynu, odvoz odpadu a pod.), ktoré je oprávnený a povinný si zabezpečiť Nájomca sám na vlastné náklady, vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť.
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli, že s ohľadom na realizáciu Stavebných objektov na Predmete nájmu, ktoré budú mať verejnoprospešný účel, za rozpočtované investičné náklady Nájomcu vo výške 33 335,49 € (ďalej ako „**Náklady**“), sa fixná časť budúceho Nájomného bude až do výšky 33 335,49 € (slovom tridsaťtritisícristotridsaťpäť eur a štyridsaťdeväť centov) započítavať podľa tejto Zmluvy s hodnotou Nákladov vynaloženými Nájomcom ako investíciou Nájomcu do Predmetu nájmu. Až po započítaní celej sumy Nákladov vo výške 33 335,49 € bude Nájomca povinný platiť Nájomné na základe pravidelne vystavovaných faktúr Prenajímateľom. Zmluvné strany sa súčasne výslovne dohodli, že v prípade predčasného ukončenia nájmu podľa tejto

Zmluvy Nájomca nemá nárok na náhradu doposiaľ nezapočítaných Nákladov.

- 3.3 Prenajímateľ bude vystavovať faktúry za Nájomné vždy na ročné obdobie vopred. Nájomné bude uhrádzané na základe daňového dokladu (faktúry) vystaveného Prenajímateľom, a to bankovým prevodom v prospech bankového účtu Prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy. Ak na príslušnej faktúre bude uvedené iné číslo účtu ako je uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, prednosť má údaj na faktúre. Faktúru vystaví Prenajímateľ vždy najskôr jeden (1) mesiac pred začatím ďalšieho ročného obdobia nájmu, na ktoré sa fakturovaná suma Nájomného vzťahuje. Faktúra je splatná do pätnástich (15) dní odo dňa jej vystavenia.
- 3.4 Prenajímateľ výslovne súhlasí s tým, aby si Nájomca uplatnil vo svojom účtovníctve príslušné účtovné a daňové odpisy, zodpovedajúce hodnote zmien a stavebných úprav, ktoré Nájomca v Predmete nájmu vykonal na svoje náklady. Prenajímateľ súhlasí, že podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v platnom znení budú všetky tieto zmeny a stavebné úpravy odpisované Nájomcom.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1 Prenajímateľ odovzdáva Predmet nájmu Nájomcovi podpisom tejto Zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zaväzuje sa umožniť Nájomcovi Predmet nájmu nerušene užívať.
- 4.2 Prenajímateľ má právo priebežne kontrolovať Predmet nájmu a spôsob jeho využívania Nájomcom v súlade s účelom nájmu dohodnutým v tejto Zmluve.
- 4.3 Nájomca sa zaväzuje, že Stavebné objekty podľa bodu 1.3 tejto Zmluvy vybuduje na Pozemkoch na vlastné náklady a zodpovednosť a v súlade s príslušnou projektovou dokumentáciou, ktorá bude vypracovaná pre stavebné povolenie/kvalifikované ohlásenie, ako aj v súlade s podmienkami uvedenými v príslušnom stavebnom povolení/kvalifikovanom ohlásení. Všetky stavebné úpravy a Stavebné objekty realizované na Predmete nájmu Nájomcom sa ich realizáciou stávajú súčasťou Predmetu nájmu a do vlastníctva ich nadobúda Prenajímateľ. Nájomca ich nie je nikdy povinný ani oprávnený po ukončení doby nájmu z Predmetu nájmu odstrániť a vyporiadanie nárokov súvisiacich s investíciou Nájomcu do týchto vecí sa riadi ustanoveniami tejto Zmluvy.
- 4.4 Prenajímateľ sa týmto zaväzuje umožniť Nájomcovi, aby za účelom realizácie Stavebných objektov podľa bodu 1.3 tejto Zmluvy umiestnil na Predmete nájmu dočasne zariadenia nevyhnutné na dosiahnutie účelu nájmu. Prenajímateľ však nezodpovedá za akékoľvek na Predmet nájmu vnesené a/alebo osadené zariadenia, vybavenie alebo iné predmety Nájomcu alebo tretích osôb.
- 4.5 Nájomca sa zaväzuje, že Predmet nájmu nebude bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa využívať inak, ako je dohodnuté v článku I. tejto Zmluvy.
- 4.6 Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 4.7 Nájomca je zodpovedný za bežnú údržbu a obhospodarovanie Predmetu nájmu ako aj realizovaných Stavebných objektov. Nájomca je povinný zrealizovať Stavebné objekty a tieto udržiavať v prevádzkyschopnom stave. Je povinný znášať na vlastné náklady všetky opravy a obvyklé udržiavacie práce (vrátane zabezpečenia preventívnych prehliadok vyhradených zariadení a ich revízií), ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním Predmetu nájmu Nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom na Predmete nájmu zdržujú.
- 4.8 Nájomca je povinný využívať Predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve a zdržať sa konania, ktoré by mohlo viesť k vzniku škody. V prípade, že konaním Nájomcu a osôb, ktoré sa na Predmete nájmu zdržujú s jeho vedomím vznikne škoda, tento sa zaväzuje odstrániť ju na vlastné náklady.

- 4.9 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať hygienické, požiarne predpisy ako aj predpisy upravujúce bezpečnosť pri práci a likvidáciu odpadov.
- 4.10 Nájomca je oprávnený umiestniť logo, označenie alebo iné identifikačné alebo reklamné informácie na miestach v rámci Predmetu nájmu avšak až po predchádzajúcom odsúhlasení vizualizácii Prenajímateľom.
- 4.11 Nájomca nie je oprávnený vykonávať iné stavebné úpravy a zmeny na Predmete nájmu ako vyplývajú z účelu nájmu podľa bodu 1.3 tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Ak aj súhlas Prenajímateľa na stavebné úpravy a zásahy bude udelený, všetky náklady spojené s ich realizáciou znáša výlučne Nájomca a tieto nebudú Nájomcovi pri skončení nájmu zo strany Prenajímateľa v žiadnom rozsahu nahradené. V prípade realizácie Prenajímateľom neodsúhlasených stavebných objektov, zmien a úprav na Predmete nájmu je Nájomca navyše povinný Prenajímateľovi nahradiť náklady spojené s ich prípadným odstránením ako aj vzniknutú škodu.

Článok V. Skončenie trvania Zmluvy

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájom podľa tejto Zmluvy okrem zákonných spôsobov a uplynutím doby nájmu zaniká tiež:
- a) *písomnou dohodou Zmluvných strán;*
 - b) *odstúpením Prenajímateľa od Zmluvy podľa bodu 5.2 tejto Zmluvy;*
- 5.2 Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť aj v prípade, ak:
- a) *Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s dojednaným účelom a/alebo spôsobom odporujúcim tejto Zmluve;*
 - b) *Nájomca neuhradil Nájomné v dojednanej lehote splatnosti a je v omeškaní s jeho úhradou o viac ako tridsať (30) dní;*
 - c) *Nájomca prenechal Predmet nájmu do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;*
 - d) *nadobudne právoplatnosť územné rozhodnutie a/alebo stavebné povolenie o realizácii celo - obecné významnej stavby na Predmete nájmu;*
 - e) *Nájomca porušuje povinnosti podľa tejto Zmluvy, ak k náprave nedôjde ani v dodatočnej lehote desať (10) dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na uskutočnenie nápravy;*
 - f) *Nájomca nezrealizuje všetky Stavebné objekty ani do jedného (1) roka od účinnosti tejto Zmluvy.*

Odstúpenie od Zmluvy musí byť vykonané písomne a musí byť doručené adresátovi. Odstúpením od Zmluvy nájom zaniká ku dňu odstúpenia a Nájomca je povinný Predmet nájmu vrátiť Prenajímateľovi v zmysle bodu 5.4 tejto Zmluvy.

- 5.3 Nájomca sa zaväzuje, že po skončení nájmu odovzdá Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému účelu nájmu a je povinný ho odovzdať so Stavebnými objektmi podľa bodu 1.3 tejto Zmluvy, pričom ku dňu skončenia nájmu budú všetky ostatné zariadenia, ich súčasti a/alebo príslušenstvo (napr. stroje, reklamné zariadenia, značenia a pod.) z Predmetu nájmu odstránené na náklady Nájomcu. V opačnom prípade je Prenajímateľ oprávnený naložiť so zariadeniami, ich súčasťami a príslušenstvom neobmedzene podľa svojho uváženia (vrátane likvidácie) ako aj vykonať všetky pre to vyžadované činnosti, avšak vždy na náklady Nájomcu. O odovzdaní (vrátení) Predmetu nájmu bude spísaný odovzdávací protokol podpísaný poverenými zástupcami Zmluvných strán.
- 5.4 V prípade, ak dôjde k skončeniu nájmu uplynutím doby uvedenej v bode 2.1 tejto Zmluvy alebo ak z akýchkoľvek dôjde k predčasnému skončeniu nájmu nie je

Prenajímateľ povinný uhradiť Nájomcovi ani Náklady resp. ich s Nájomným nezapočítaný zostatok, ani protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu v dôsledku realizovaných Stavebných objektov.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

- 6.1 Táto Zmluva je platná dňom jej podpisu obidvomi Zmluvnými stranami. Účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
- 6.2 Akékoľvek písomnosti podľa tejto Zmluvy sa budú doručovať doporučenou poštou na adresu Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, aktuálne zapísanú v príslušnom registri alebo na inú korešpondenčnú adresu neskôr oznámenú druhej Zmluvnej strane. Zásielka sa bude považovať za doručení dňom jej prevzatia. Ak sa zásielka vráti odosielateľovi ako nedoručená alebo neprevzatá z akéhokoľvek dôvodu, považuje sa zásielka za doručení na tretí (3.) kalendárny deň od jej podania na poštovú prepravu, a to aj v prípade, ak sa adresát o zásielke nedozvedel.
- 6.3 Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy môžu byť uskutočnené iba formou písomných dodatkov, podpísaných obidvomi Zmluvnými stranami.
- 6.4 Ak by niektoré z ustanovení tejto Zmluvy bolo neplatné alebo by sa takým stalo neskôr, nebude tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú vyvinúť čo najväčšie úsilie na konvalidáciu neplatného ustanovenia Zmluvy a ak takáto konvalidácia nebude možná, Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť neplatné ustanovenie takým ustanovením, ktoré sa svojim obsahom a povahou čo najviac približuje účelu, ktorý chceli Zmluvné strany dosiahnuť neplatným ustanovením Zmluvy.
- 6.5 Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, po jednom (1) pre každú Zmluvnú stranu.
- 6.6 Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu rozumejú, uzatvárajú ju slobodne, na základe vlastnej vôle, vážne a nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju podpisujú.

Prenajímateľ:

V [redacted]
[redacted]
Číslo Rovinka
Milan Kubeš, starosta obce



Nájomca:

V [redacted]
[redacted]
K [redacted]
Lukáš Kostelničák, konateľ
[redacted]
K&K Pharmacy I s. r. o.
PhDr. Tomáš Kostelničák, konateľ

Prehľad splátok

Poradové číslo	Rok	Zápočet/nájom	Ročná splátka	Zostatok investície v €
0	2020			33 335,49
1.	2021	zápočet	2 480,00	30 855,49
2.	2022	zápočet	2 480,00	28 375,49
3.	2023	zápočet	2 480,00	25 895,49
4.	2024	zápočet	2 480,00	23 415,49
5.	2025	zápočet	2 480,00	20 935,49
6.	2026	zápočet	2 480,00	18 455,49
7.	2027	zápočet	2 480,00	15 975,49
8.	2028	zápočet	2 480,00	13 495,49
9.	2029	zápočet	2 480,00	11 015,49
10.	2030	zápočet	2 480,00	8 535,49
11.	2031	zápočet	2 480,00	6 055,49
12.	2032	zápočet	2 480,00	3 575,49
13.	2033	zápočet	2 480,00	1 095,49
14.	2034	zápočet / nájom	1 095,49 / 1 384,51	0,00
15.	2035	nájom	2 480,00	-
16.	2036	nájom	2 480,00	-
17.	2037	nájom	2 480,00	-
18.	2038	nájom	2 480,00	-
19.	2039	nájom	2 480,00	-
20.	2040	nájom	2 480,00	-
21.	2041	nájom	2 480,00	-
22.	2042	nájom	2 480,00	-
23.	2043	nájom	2 480,00	-
24.	2044	nájom	2 480,00	-
25.	2045	nájom	2 480,00	-
26.	2046	nájom	2 480,00	-
27.	2047	nájom	2 480,00	-
28.	2048	nájom	2 480,00	-
29.	2049	nájom	2 480,00	-
30.	2050	nájom	2 480,00	-