

Zmluva o podnájme č. 3/LMB/2020

uzatvorená v zmysle ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov

Článok I.

Zmluvné strany

Nájomca:

Obchodné meno: **LESY MESTA BREZNO, s.r.o.**
Sídlo: Švermova 1027/7, 977 01 Brezno
IČO: 36027537
DIČ: 2020083857
IČ DPH: SK2020083857
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Brezno
IBAN: SK63 5600 0000 0020 0269 5001
Zapísaná: Obchodný register OS Banská Bystrica, odd: Sro, vložka č. 5126/S
V zastúpení: Ing. Ján Lukáč, konateľ
(ďalej len „nájomca“)

a

Podnájomník:

Obchodné meno: **MOZAKOR, s.r.o.**
Sídlo: Rohozná 47,977 01 Brezno
IČO: 47212187
DIČ: 2023795015
IČ DPH: SK 2023795015
IBAN: SK98 5600 0000 0009 9290 4001
Zapísaná: Obchodný register OS Banská Bystrica, odd: Sro, vložka č. 24411/S
V zastúpení: Ján Zajak, konateľ
(ďalej len „podnájomník“)

Článok II.

Úvodné ustanovenia

1. Nájomca je oprávneným užívateľom (LESY MESTA BREZNO, s.r.o. užívajú nižšie uvedené nehnuteľnosti na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej s Mestom Breznom ako výlučným vlastníkom nehnuteľností) nehnuteľností - nachádzajúcich sa v katastrálnom území Brezno, obec Brezno, okres Brezno zapísané na liste vlastníctva č. 2351, vedenom Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom:

parcela KN-C číslo:	výmera v m ²	druh pozemku
6888	218917	trvalé trávne porasty
6890	497 893	trvalé trávne porasty
6895	15 857	trvalé trávne porasty
6896/1	47 295	orná pôda

6896/3	6 565	orná pôda
6898/1	59217	orná pôda
6898/2	36 634	orná pôda
6899/ 1	96 560	trvalé trávne porasty
6899/7	7 403	trvalé trávne porasty
6899/8	79 029	orná pôda
6899/9	1 147	trvalé trávne porasty
6899/10	1 805	trvalé trávne porasty
6899/12	15 622	trvalé trávne porasty
6899/22	2 487	trvalé trávne porasty
6899/24	20 463	trvalé trávne porasty
6905/2	331	ostatné plochy
6907/ 2	13 407	trvalé trávne porasty
6908/1	233 041	orná pôda
6908/3	5 486	orná pôda
6909/23	69	lesné pozemky
6912/2	16 980	trvalé trávne porasty
6913	303	zastavané plochy a nádvoría
6914	1 814	zastavané plochy a nádvoría
6915	249	zastavané plochy a nádvoría
6916	1 912	zastavané plochy a nádvoría
6917	825	zastavané plochy a nádvoría
8242	7 936	zastavané plochy a nádvoría
stavba, súpisné číslo	na parcele číslo	popis stavby
298	6914	farma
726	6916	farma
727	6917	poľnohospodárska budova - sklad

2. Nájomca je oprávneným užívateľom stavieb nezapísaných na liste vlastníctva, a to dvoch močovných jám, nachádzajúcich sa na parcele KN-C číslo 6913, druh pozemku zastavané plochy a nádvoría o výmere 303 m² a na parcele KN-C číslo 6915, druh pozemku zastavané plochy a nádvoría o výmere 249 m² zapísané na LV číslo 2351, vedenom Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom v katastrálnom území Brezno, obec Brezno, okres Brezno.

Článok III.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je podnájom nehnuteľností špecifikovaných v článku I. ods. 1 a ods. 2 zmluvy na ich dočasné užívanie podnájomníkom, a to za podmienok uvedených a v rozsahu uvedenom v tejto zmluve (ďalej len „predmet podnájmu“).
2. Nájomca prenecháva podnájomníkovi do užívania predmet podnájmu a podnájomník sa zaväzuje predmet podnájmu užívať len na účel zabezpečenia pastvy poľnohospodárskych zvierat a na sejbu jednoročných krmív a rozvoj živočíšnej prvovýroby na pozemkoch, kde sa už táto činnosť uskutočňuje a ustajnenie oviec, hovädzieho dobytku alebo iných hospodárskych zvierat v súlade s predmetom činnosti podnájomníka zapísanom v obchodnom registri.

3. Podnájomník nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu právo na zmenu účelu využitia predmetu podnájmu ani na iné zmeny v predmete podnájmu.
4. Podnájomník je povinný zabezpečiť potrebnú dokumentáciu, povolenia a súhlasy od príslušných orgánov Štátnej správy a samosprávy, ak sú také v zmysle platných právnych predpisov potrebné pre výkon podnájomného práva.
5. Podnájomník bol pred podpisom tejto zmluvy nájomcom informovaný o začiatku prác na predmete podnájmu za účelom vybudovania zvernice na chov raticovej zveri a podnájomník nemá voči tomuto obmedzeniu v užívaní predmetu podnájmu žiadne námietky. Podnájomník sa zároveň zaväzuje umožniť nájomcovi alebo nájomcom určeným zhotoviteľom umožniť nerušený vstup za účelom výkonu prác na predmete podnájmu.

Článok IV. Doba podnájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.01.2020 do 31.12.2020.
2. Zmluvu môže ktorákoľvek zmluvná strana vypovedať len písomnou výpoveďou. Nájomca i podnájomník sú oprávnení vypovedať zmluvu s trojmesačnou výpovednou lehotou. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom v mesiaci, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej zmluvnej strane doručená.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že vylučujú obnovu podnájmu podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka a podľa § 12 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v platnom znení, t.j. podnájomná zmluva a doba podnájmu sa nebude automaticky obnovovať. V prípade záujmu zmluvných strán o ďalší podnájom predmetu podnájmu, zmluvné strany uzavru novú podnájomnú zmluvu.
4. Podnájomník je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia podnájmu a v prípade odstúpenia od tejto zmluvy najneskôr v lehote do 10 dní od nástupu účinkov tohto odstúpenia:
 - a) vypratať predmet podnájmu - odstrániť z predmetu podnájmu akýkoľvek hmotný majetok podnájomníka;
 - b) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete podnájmu spôsobené podnájomníkom alebo vypratáním majetku podnájomníka a odstraňovaním jeho úprav, a to tak, aby predmet podnájmu v deň skončenia podnájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní predmetu podnájmu do užívania podnájomníkovi.
5. V prípade, ak podnájomník v deň skončenia podnájmu neodovzdá predmet podnájmu nájomcovi, zaplatí zmluvnú pokutu vo výške 17,- EUR za každý aj začatý deň omeškania. Podnájomník nie je v omeškaní s odovzdaním predmetu podnájmu, ak sa s nájomcom písomne dohodol na neskoršom termíne odovzdania predmetu podnájmu. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok nájomcu na náhradu škody.

Článok V. Cena podnájmu

1. Účastníci zmluvy sa dohodli na nájomnom za podnájom predmetu podnájmu vo výške 1.050,- EUR (slovom: jedentisícpäťdesiat eur) bez DPH mesačne, a to počnúc dňom protokolárneho odovzdania predmetu podnájmu podnájomníkovi. Nájomné bude platené podnájomníkom mesačne vopred.

2. Podnájomník je povinný platiť podnájomné dohodnuté v tomto článku tejto zmluvy bankovým prevodom, na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to vždy v termíne do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa podnájom platí.
3. Podnájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania úhrady na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje umožniť podnájomníkovi prístup na predmetnú nehnuteľnosť.
2. Podnájomník sa zaväzuje a je povinný:
 - užívať nehnuteľnosť len pre potrebu s predmetom podnikania a na dohodnutý účel,
 - platiť nájomcovi podnájomné vo výške, spôsobom a v termínoch, dohodnutých v čl. V. tejto zmluvy,
 - hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých priestorov ako aj s vykonaním drobných opráv,
 - bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má nájomca vykonať,
 - v prípade poistnej udalosti okamžite informovať nájomcu,
 - zabezpečiť na vlastné náklady poistenie vlastného majetku v prenajatých priestoroch,
 - pri ukončení podnájomného vzťahu vrátiť nájomcovi predmet podnájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím k bežnému opotrebovaniu, čo sa uvedie v Preberacom protokole,
 - na žiadosť nájomcu umožniť mu kontrolu, či podnájomník užíva predmet podnájmu riadnym dohodnutým spôsobom,
 - nepostúpiť svoje práva/povinnosti z tejto zmluvy alebo ich časť bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu,
 - zabezpečiť si upratovanie v predmete podnájmu,
 - zabezpečiť počas doby podnájmu stráženie prenajatých stavieb
3. Podnájomník je počas doby podnájmu (t.j. počas platnosti tejto zmluvy) oprávnený v predmete podnájmu vykonať stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení podnájomníka (ďalej len „úpravy“) len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. K udeleniu súhlasu musí podnájomník nájomcovi vopred oznámiť presnú špecifikáciu úprav. Podnájomník sa zaväzuje, že akékoľvek úpravy budú realizované takým spôsobom, aby nerušili a/alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných nájomcov a užívateľov.
4. Akékoľvek úpravy v predmete podnájmu resp. jeho časti počas platnosti tejto zmluvy budú podnájomníkom odstránené na jeho náklady pred ukončením platnosti tejto zmluvy, pokiaľ tieto úpravy neboli písomne odsúhlasené nájomcom počas nájomného vzťahu, alebo nájomca nedovolí, aby určité úpravy vykonané podnájomníkom zostali v predmete podnájmu naďalej. V prípade, že počas doby podnájmu (t.j. počas platnosti tejto zmluvy) došlo k úpravám predmetu podnájmu, podnájomník je povinný odovzdať nájomcovi predmet podnájmu spolu so schválenou projektovou dokumentáciou, po skončení podnájmu nie je podnájomník oprávnený požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
5. Podnájomník uzatvorí osobitnú zmluvu so Stredoslovenskou energetikou, a. s. (SSE), ktorou si zabezpečí dodávku elektrickej energie do prenajatých stavieb, všetky náklady spojené so zriadením a prevádzkovaním odberného miesta znáša podnájomník.

6. Podnájomník je povinný starať sa o poľnohospodárske pozemky v súlade s § 3 ods. 1 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov. Na základe toho je oprávnený vykonávať výrub drevín a krov rastúcich mimo les v zmysle príslušných smerníc EÚ o podpore hospodárenia na pôde (Správna farmárska prax) a v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Náklady spojené s touto činnosťou znáša podnájomník. Pred každým výrubom drevín a krov je podnájomník povinný vyžiadať si súhlas nájomcu s takýmto výrubom. Bez súhlasu nájomcu nie je podnájomník oprávnený vykonať výrub.
7. Podnájomník zodpovedá za škody, ktoré vznikli na predmete podnájmu v dôsledku jeho zavineného protiprávneho konania.
8. Účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že daň z nehnuteľnosti v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov platí nájomca. Na oznámenie tejto skutočnosti príslušnému správcovi dane t.j. obci je splnomocnený nájomca.
9. Nájomca je oprávnený nahliadať do podkladov týkajúcich sa hospodárenia na predmete podnájmu.

Článok VII. Ostatné podmienky

1. Zmluvné strany pri vzniku podnájomného vzťahu môžu vyhotoviť zápis o tom, v akom stave sa predmet podnájmu preberá. Ak sa tento zápis vyhotoví, tvorí prílohu zmluvy.
2. Zmluvné strany pri zániku podnájomného vzťahu vyhotovia zápis o tom, v akom stave sa predmet podnájmu odovzdáva.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Na vzťahy medzi Zmluvnými stranami vyplývajúce z tejto Zmluvy, alebo ňou výslovne neupravené sa primerane vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
2. Táto zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, z toho 2 obdrží nájomca a 2 podnájomník.
3. Akékoľvek zmeny, doplnky alebo dodatky k tejto zmluve môžu byť urobené len v písomnej forme, a to po predchádzajúcom vzájomnom prerokovaní a následnom podpise obidvoch zmluvných strán, čím sa tieto zmeny, doplnky alebo dodatky stávajú nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. V prípade, ak niektoré ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa stane neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú dodatkom k tejto Zmluve nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie ustanovením platným alebo účinným znením, ktoré čo najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu ustanovenia neplatného alebo neúčinného. Do uzavretia takého dodatku platí zodpovedajúca právna úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
5. V prípade sporu vyplývajúceho z tejto zmluvy je rozhodujúce platné slovenské právo.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si text tejto Zmluvy riadne a dôsledne prečítali, porozumeli jej obsahu a právnym účinkom z nej vyplývajúcich. Ich zmluvné prejavy sú dostatočne jasné, určité

a zrozumiteľné. Podpisujúce osoby sú oprávnené k podpisu tejto Zmluvy a na znak slobodného a vážneho súhlasu ju podpísali.

7. Táto zmluva je záväzná aj pre právnych nástupcov nájomcu, resp. podnájomníka.
8. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zástupcami zmluvných strán a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Brezne, dňa

V Brezne, dňa 1.10.2020

Za podnájomníka

Za nájomcu

.....
Ján Zajak
konateľ
MOZAKOR, s.r.o.

.....
Ing. Ján Lukáč
konateľ
LESY MESTA BREZNO, s.r.o.