

**Nájomná zmluva č. 14/2011**  
**uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka**

**Čl. I. Zmluvné strany**

**1) Prenajímateľ:**

**Bc. Žofia Nováková, rod. Fašánková**

dát. nar.: ;  
trvale byt ;  
štátne ob.;  
bankové spojenie: }

**Miriám Nováková, rod. Nováková**

dát. nar.:  
trvale byt  
štátne ob

**Mária Nováková, rod. Nováková**

dát. nar.: ;  
trvale byt  
štátne obč

**Laura Nováková, rod. Nováková**

dát. nar.:  
trvale by  
štátne ob  
zast. zákonným zástupcom,

**Kludia Nováková, rod. Nováková**

dát. nar.:  
trvale by  
štátne ob  
zast. zákonným zástupcom,

d'alej spolu aj ako „prenajímateľa " alebo „prenajímateľ“  
a

**2) Nájomca:**

**MBB a.s.**

sídlo: ČSA 26, Banská Bystrica  
IČO: 36 039 225  
IČ DPH: SK2020093504  
registrácia: zapísaná v OR OS Banská Bystrica, oddiel: Sa, vl. č.: 601/S  
zastúpená: Ing. Lubomír Bobák, predseda predstavenstva

d'alej len „nájomca“

prenajímateľ a nájomca spolu aj ako „ zmluvné strany“

uzatvárajú túto nájomnú zmluvu:

**Čl. II. Predmet nájmu**

1) Prenajímateľa sú dedičia ( všetci účastníci dedičského konania) po poručiteľovi, Mgr. Milošovi Novákovi, nar. 1.1.1970, zomr. 11.7.2010, ktorý bol podielovým spoluvlastníkom o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 2/8 pozemkových nehnuteľností, parciel registra „E“, nachádzajúcich sa v k. ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, vedených Správou katastra Banská Bystrica na LV č. 1225 ako:

- pozemok KNE parc. č. 850/10, druh pozemku záhrady o výmere 3684 m<sup>2</sup>
- pozemok KNE parc. č. 850/13, druh pozemku orná pôda o výmere 3864 m<sup>2</sup>

Až do potvrdenia nadobudnutia dedičstva v dedičskom konaní 5D 139/2010, I D not 99/2010 vedenom notárom JUDr. Milanom Kleňom, Dolný Kubín, sú z právnych úkonov týkajúcich sa vecí a majetkových práv z dedičstva povinní a oprávnení voči iným osobám všetci dedičia poručiteľa, spoločne a nerozdielne. Momentom nadobudnutia právoplatnosti dedičského rozhodnutia zostane prenajímateľom podľa tejto zmluvy iba osoba, ktorej bude potvrdené nadobudnutie dedičstva: nehnuteľností, pozemku KNE parc. č. 850/10, druh pozemku záhrady o výmere 3684 m<sup>2</sup> a pozemku KNE parc. č. 850/13, druh pozemku orná pôda o výmere 3864 m<sup>2</sup>, vedených na LV č. 1225 Správou katastra Banská Bystrica. Táto osoba preukáže nájomcovi nadobudnutie dedičstva právoplatným dedičským rozhodnutím.

2) Prenajímateľ prenajíma nájomcovi na dočasný záber pozemkov pre stavby „Rekonštrukcia ochrannej hrádze Hrona - Šalková“ a „Prístupová komunikácia do Priemyselného parku Šalková“ nehnuteľnosti uvedené v čl. II. bod 1. tejto zmluvy v rozsahu:

- 856 m<sup>2</sup> pre stavbu „Rekonštrukcia ochrannej hrádze Hrona - Šalková“,
- 1284 m<sup>2</sup> pre stavbu „Prístupová komunikácia do Priemyselného parku Šalková“,

Spolu 2140 m<sup>2</sup>.

Časť nehnuteľností, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú presne špecifikované v priloženom situačnom pláne, ktorý tvorí prílohu č. 1 a neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, pričom výmera prenajímaného dielu pripadajúca na spoluvlastnícky podiel prenajímateľa na časti nehnuteľností, ktoré sú predmetom nájmu je: 2/8 = 535 m<sup>2</sup> (ďalej aj ako „časti pozemkov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy podľa čl. II. ods. 2“ alebo „prenajaté nehnuteľnosti“ alebo „predmet nájmu“). Geometrický plán na vyčlenenie prenajímaných nehnuteľností nebol pre účely nájmovej zmluvy vypracovaný.

### Čl. III. Účel nájmu

1) Nájomca časti pozemkov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy podľa čl. II. ods. 2 bude užívať ako dočasný záber počas realizácie stavieb „Rekonštrukcia ochrannej hrádze Hrona - Šalková“ a „Prístupová komunikácia do Priemyselného parku Šalková“ Na stavby bolo vydané Mestom Banská Bystrica Rozhodnutie o umiestnení stavby č. OVZ-SÚ-19378/2010/Bob. zo dňa 20/04/2010, a Rozhodnutie o umiestnení stavby č. OVZ-SÚ-15338/2011-Bob. zo dňa 18/05/2011.

2) Dohodnutý účel nájmu môže nájomca meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

### Čl. IV. Doba nájmu

1) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení v zmysle zákona č. 546/2010 Z.z., ktorým bol novelizovaný zák. č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v spojení s ust. zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení, pričom sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie do **31.12.2012**. Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že s plnením predmetu tejto zmluvy sa začalo dňom 1.7.2011, pričom akceptujú stav, ktorý vznikol z tohto plnenia a počnúc týmto dňom je nájomca oprávnený predmet nájmu užívať a je povinný uhrádzať prenajímateľovi dohodnuté nájomné.

2) Túto zmluvu je možné ukončiť: i) dohodou zmluvných strán, ii) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve alebo v zákone, iii) prevodom vlastníctva k predmetu nájmu (spoluvlastníckemu podielu na predmete nájmu) z prenajímateľa na nájomcu.

3) Túto zmluvu je možné kedykoľvek ukončiť vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán, v ktorej bude uvedený termín ukončenia nájomného vzťahu a spôsob vysporiadania vzájomných pohľadávok a záväzkov zmluvných strán vyplývajúcich z tejto zmluvy.

4) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy ak:

a) nájomca užíva prenajímané časti nehnuteľností v rozpore so zmluvou a neužíva predmet nájmu riadnym spôsobom a na účel dohodnutý v tejto zmluve,

b) nájomca závažne porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu, najmä ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,

c) nájomca prenecháva prenajímané nehnuteľnosti alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa alebo v rozpore s týmto súhlasom alebo ak nájomca neplní podmienky stanovené v písomnom súhlase prenajímateľa s podnájmom predmetu nájmu,

d) bol vyhlásený konkurz na majetok nájomcu alebo bol zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku nájomcu.

5) Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť:

- a) v prípadoch uvedených v ust. § 679 Občianskeho zákonníka,
- b) v prípade, ak prenajímateľ hrubo porušuje svoje zmluvné povinnosti.

6) Oznámenie o odstúpení musí byť vyhotovené v písomnej forme. Zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení zmluvnej strane, ktorej je oznámenie adresované, na adresu zmluvnej strany uvedenú v čl. I. tejto zmluvy. Odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy sa však nedotýka nárokov na náhradu škody, nárokov na zmluvné pokuty a iných ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle zmluvných strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení zmluvy.

7) V prípade, pokiaľ do skončenia platnosti tejto nájomnej zmluvy dôjde k odkúpeniu prenajímaných častí pozemkov (spoluvlastníckeho podielu prenajímateľa na prenajímaných častiach pozemkov) zo strany nájomcu, zaniká platnosť tejto zmluvy momentom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva k častiam prenajímaných nehnuteľností v prospech nájomcu.

#### Čl. V. Výška nájomného a jeho splatnosť

1) Nájomné za predmet nájmu podľa tejto zmluvy je zmluvnými stranami dohodnuté na 1,85 €/m<sup>2</sup>/rok a vypočítava sa podľa tohto vzorca: 1,85 x výmera prenajímaného dielu

12

x počet mesiacov nájmu

2) Nájomné za obdobie od 1.7. 2011 do 31.12.2011 vo výške 494,88 EUR je splatné do 15.12.2011 jeho poukázaním na bankový účet prenajímateľa, p. Bc. Žofie Novákovej, uvedený v úvodných ustanoveniach tejto zmluvy. Nájomné za obdobie od 1.1.2012 do konca doby nájmu bude splatné do 15. 12. 2012 jeho poukázaním na bankový účet prenajímateľa, Bc. Žofie Novákovej, uvedený v úvodných ustanoveniach tejto zmluvy. Nájomné je uhradené riadne a včas, ak je najneskôr v deň splatnosti uhradené v plnej výške na uvedený účet prenajímateľa. Prenajímateľa podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že súhlasia s tým, aby nájomné bolo poukazované na účet Bc. Žofie Novákovej. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné ani do 5 dní po jeho splatnosti, prenajímateľ má právo účtovať nájomcovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej v platných právnych predpisoch ( § 697 Občianskeho zákonníka).

#### Čl. VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1) Nájomca má kvalifikované oprávnenie užívať predmet nájmu podľa tejto zmluvy počas výstavby a pre účely stavieb uvedených v čl. III. tejto zmluvy. Nájomca je povinný prenajaté nehnuteľnosti využívať riadnym spôsobom, primerane ich druhu, v súlade s príslušnými právnymi predpismi a udržiavať ich v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Obvyklé náklady spojené s užívaním a udržiavaním prenajatých nehnuteľností v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, ako aj náklady na kultiváciu pôdy, ohradenie prenajímaných nehnuteľností znáša v plnom rozsahu nájomca. Náhradu týchto nákladov nájomca nie je oprávnený uplatniť u prenajímateľov počas doby nájmu, ani po skončení nájmu.

2) Nájomca nie je oprávnený dať do podnájmu prenajaté nehnuteľnosti tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.

3) Nájomca zodpovedá za škody spôsobené v súvislosti s výstavbou.

4) Nájomca je povinný ku dňu končenia nájmu, pred odovzdaním prenajatých nehnuteľností ich spoluvlastníkovi, tieto upraviť do pôvodného stavu, okrem prípadu, že nájomca prenajaté nehnuteľnosti odkúpi.

5) Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné v termínoch a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.

6) Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za veci a majetok vnesený nájomcom, či tretími osobami na predmet nájmu. Prenajímateľ tiež nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou, požiarom vandalizmom alebo inými imisiami zariadení zriadených nájomcom, alebo dovezeným tovarom alebo predmetmi bez ohľadu na ich povahu, príčiny a rozsah majetku nájomcu.

7) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky platné bezpečnostné predpisy súvisiace s jeho činnosťou na prenajímaných nehnuteľnostiach. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať a je povinný zabezpečiť dodržiavanie aj ostatných povinností, ktoré mu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zák. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom, zák. č. 364/2004 Z.z. o vodách, zák. č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zák. č. 137/2010 Z.z. o ovzduší, zák. č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších zmien. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby jeho prevádzkou nerušil a neobmedzoval vlastníkov okolitých nehnuteľností vo výkone ich vlastníckych práv a dodržiavať nočný klud. Odvoz odpadkov vzniknutých v súvislosti s činnosťou nájomcu zabezpečí nájomca na vlastné náklady takým spôsobom, aby

neznečisťoval predmet nájmu. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli a zaväzuje sa prenajímateľovi uhradiť všetku škodu, náklady, ako aj sankcie a pokuty uložené prenajímateľovi príslušnými orgánmi v tejto súvislosti.

8) Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré mu vzniknú v súvislosti s užívaním prenajatých nehnuteľností nájomcom. Zodpovedá aj za škody, ktoré prenajímateľovi vzniknú v súvislosti s užívaním nehnuteľností podľa tejto zmluvy v dôsledku konania alebo činnosti jeho zamestnancov alebo tretích osôb, ktoré sa na predmete nájmu zdržiavajú s jeho súhlasom. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu hlásiť prenajímateľovi poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu, pričom zodpovedá za vzniknutú škodu prenajímateľovi a je povinný túto škodu prenajímateľovi uhradiť. Uhradza sa skutočná škoda a ušlý zisk. Škodu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v peniazoch do 14 dní od jej vyúčtovania. V prípade, že nájomca v stanovenej lehote škodu neuhradí, môže prenajímateľ vyúčtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov. Ak je to možné a účelné, môže prenajímateľ požiadať nájomcu nahradiť škodu okamžitým uvedením do pôvodného stavu. Ak nájomca v lehote určenej prenajímateľom škodu týmto spôsobom nenahradí, môže prenajímateľ zabezpečiť odstránenie škody prostredníctvom tretích osôb na náklady nájomcu, pričom má zároveň právo vyúčtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z vyčíslenej škody za každý deň omeškania s uvedením do predošlého stavu.

9) Pokiaľ nájomca so súhlasom prenajímateľa vykoná stavby, prístavby, stavebné zmeny alebo stavebné úpravy, prípadne iné zmeny na predmete nájmu, nemá právo na úhradu nákladov s tým spojených a tieto nájomca znáša v plnom rozsahu sám.

11) Porušenie povinností nájomcom, ktoré sú uvedené v tomto článku zmluvy sa považuje za závažné (podstatné) porušenie zmluvných povinností nájomcom.

## **Čl. VII. Osobitné ustanovenia**

1) Doručovanie v zmysle tejto zmluvy možno uskutočniť doporučenou zásielkou prostredníctvom pošty alebo osobne. Osobným doručením sa pre účely výkladu ustanovení tejto zmluvy rozumie aj doručenie prostredníctvom zamestnanca doručujúcej strany alebo splnomocnenca doručujúcej strany a jeho zamestnanca.

2) Pre prípad osobného doručovania v zmysle tohto článku sa zmluvné strany dohodli, že odmietnutie prevzatia zásielky sa považuje za doručenie zásielky, pričom toto môže byť preukázané svedectvom doručujúcej osoby a jedného ďalšieho svedka sprevádzajúceho doručujúcu osobu.

3) Pre prípad doručovania prostredníctvom pošty sa zmluvné strany dohodli, že pokiaľ adresát doporučenú zásielku do 18 dní od uloženia na pošte nevyzdvihne alebo odmietne prevziať a táto sa vráti odosielateľovi ako nevyzdvihnutá v odbernej lehote alebo nedoručiteľná alebo s poznámkou, že adresát odmietol jej prevzatie, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia zásielky, aj keď adresát zásielku neprevzal alebo aj keď sa o zásielke nedozvedel. To neplatí, ak adresát preukáže objektívnu nemožnosť prevzatia zásielky.

4) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade doručovania písomnosti prenajímateľom sa písomnosť považuje za doručenie všetkým prenajímateľom momentom, keď je doručená prenajímateľovi, Bc. Žofii Novákovej.

## **Čl. VIII. Záverečné ustanovenia**

1) Zmluvné strany prehlasujú, že ich zmluvné prejavy v tejto zmluve sú dostatočne zrozumiteľné a určité a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.

2) Zmluvné vzťahy v tejto zmluve neupravené riadia sa príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj ostatnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.

3) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa niektorá časť tejto zmluvy stane neplatnou, nerobí táto skutočnosť neplatnou celú zmluvu, ale zmluvné strany vynaložia maximálne úsilie na konvalidáciu neplatnej časti zmluvy. Túto zmluvu je možné meniť alebo doplniť len písomnými dodatkami odsúhlasenými a podpísanými zmluvnými stranami pod následkom neplatnosti právneho úkonu. Dodatky sa ich podpisom stávajú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Táto zmluva je záväzná aj pre právnych nástupcov oboch zmluvných strán.

4) Zmluvné strany sa zaväzujú písomne si navzájom oznámiť bez zbytočného odkladu všetky zmeny, ku ktorým došlo po uzatvorení tejto zmluvy, najmä zmeny týkajúce sa zmeny obchodného mena, IČO, priezviska, sídla, trvalého pobytu, bankového spojenia, či iných identifikačných údajov zmluvných strán.

5) V zmysle zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov prenajímateľ vyjadruje a udeľuje nájomcovi svoj súhlas so spracovaním jeho osobných údajov uvedených v tejto zmluve pre potreby realizácie účelu tejto zmluvy. Súhlas platí počas celej doby trvania platnosti tejto zmluvy ako aj

po dobu jej archivácie.

5) Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzavretá na základe ich slobodnej vôle, nie v tiesni a za obojstranne výhodných podmienok, ich prejavy sú dostatočne určité, vážne a zrozumiteľné, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak svojho súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

6) Táto zmluva bola vyhotovená v 4-och rovnopisoch, z ktorých 1 vyhotovenie obdržia prenajímatelia a 3 vyhotovenia obdrží nájomca. Prílohou č. 1 a neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je situačný plán podľa čl. II. bod. 2 tejto zmluvy.

v Banských Bystriciach, 12.07.2011

v Banských Bystriciach, 12.07.2011

Prenajímatelia:

Bc. Žofia Nováková    Miriam Nováková    Mária Nováková    Laura Nováková    Klaudia Nováková  
zast. Bc. Žofia Nováková    zast. Bc. Žofia Nováková

Nájomca:

MBB a.s.  
Ing. Ľubomír Bobák  
predseda predstavenstva

**MBB a.s.**  
ČSA 26  
974 01 Banská Bystrica  
IČO: 36039225 IČ DPH: SK2020093504  
reg. OS BB odd. Sa vl.č. 601/S