

# ZMLUVA O NÁJME ČASTI POZEMKU A JESTVUJÚCEJ STAVBY

## č. 249/2023/CRZ-I

uzatvorená v zmysle § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov Občiansky zákonník medzi týmito zmluvnými stranami:

### 1. Prenajíateľ:

obchodné meno: **MBB a.s.**  
sídlo: ČSA 26, 974 01 Banská Bystrica  
v zastúpení: Ing. Dušan Argaláš – predseda predstavenstva  
JUDr. Juraj Džmura – člen predstavenstva  
IČO: 36 039 225  
DIČ: 2020093504  
IČ DPH: SK2020093504  
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava  
číslo účtu: SK36 0900 0000 0051 1798 1837  
registrácia: Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sa, vložka č. 601/S  
kontaktná osoba: Nadežda Jurkovičová - vedúca oddelenia správy nehnuteľností  
telefonický kontakt: +421 911 644 443  
e-mailový kontakt: [nadezda.jurkovicova@mbb.sk](mailto:nadezda.jurkovicova@mbb.sk)  
(ďalej aj ako len „prenajíateľ“)

a

### 2. Nájomca:

obchodné meno: **Poľnohospodárske družstvo "Bukovina"**  
sídlo: 976 55 Strelníky  
v zastúpení: JUDr. Rastislav Urbáni - predseda predstavenstva  
Ing. Peter Glezgo - podpredseda predstavenstva  
IČO: 00 189 367  
DIČ: 2020451576  
IČ DPH: SK2020451576  
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s., Bratislava  
číslo účtu: SK56 0200 0000 0000 0121 2312  
registrácia: Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Dr, vložka č. 20/S  
doručovacia adresa: Skuteckého 17, 974 01 Banská Bystrica  
kontaktná osoba: JUDr. Rastislav Urbáni  
telefonický kontakt: +421 905 601 224  
e-mailový kontakt: [agro@urbanipartners.sk](mailto:agro@urbanipartners.sk)  
(ďalej aj ako len „nájomca“)  
(prenajíateľ a nájomca spoločne ďalej aj ako len „zmluvné strany“)

## Článok I.

### Úvodné ustanovenia

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom pozemku - parcely registra „C“ KN č. 2495/131 o celkovej výmere 6372 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie. Vyššie uvedená nehnuteľnosť je zapísaná v operáte katastra nehnuteľnosti pre obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, so sídlom Jána Cikkeru 12, 974 01 Banská Bystrica (ďalej aj ako len „Okresný úrad Banská Bystrica, katastrálny odbor“), na liste vlastníctva č. 1670, k. ú. Sásová.
2. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom bytového domu v Banskej Bystrici, na Rudohorskej ulici, vchod 27, súpisné číslo 2002 (ďalej aj ako len „bytový dom“), ktorý je postavený na pozemku – na parcele registra „C“ KN č. 2495/129. Vyššie uvedená nehnuteľnosť - bytový dom je zapísaný v operáte katastra nehnuteľnosti pre obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 2457, k. ú. Sásová.

3. Nájomca je výlučným vlastníkom dávkovacieho zariadenia, ktoré slúži na predaj čerstvého surového kravského mlieka priamo zákazníkom (ďalej aj ako len „automat na mlieko“). Bližšia špecifikácia a technické parametre automatu na mlieko sú uvedené v priloženej technickej dokumentácii, ktorá je ako **Príloha č. 2** priložená k tejto zmluve a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. Automat na mlieko bude umiestnený na pozemku vo vlastníctve prenajímateľa - na parcele registra „C“ KN č. 2495/131, pričom jeho umiestnenie je uvedené v Kópii katastrálnej mapy zo dňa 27.03.2023, ktorá je ako **Príloha č. 1** priložená k tejto zmluve a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a na jestvujúcej stavbe uvedenej v Rozhodnutí č. OVZ 184 023/2011-MA zo dňa 29.11.2011. Jestvujúcou stavbou v zmysle tohto rozhodnutia je spevnená plocha zo zámkovej dlažby, ktorá je položená do zhutneného štrkopieskového násypu a je ohraničená betónovými palisádovými obrubníkmi.
5. Rozhodnutím č. OVZ 184 023/2011-MA zo dňa 29.11.2011, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 27.12.2011, bolo povolené užívanie stavby: „Dávkovacie zariadenie na surové kravské mlieko – mliečny automat“ v Banskej Bystrici, na Rudohorskej ulici, na pozemku - na parcele registra „C“ KN č. 2495/131, k.ú. Sásová. Toto rozhodnutie je ako **Príloha č. 3** priložené k tejto zmluve a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
6. Automat na mlieko bude napojený na elektrickú energiu z jestvujúceho NN rozvodu bytového domu prostredníctvom elektrickej prípojky umiestnenej medzi automatom na mlieko a bytovým domom. Trasovanie tejto elektrickej prípojky je zakreslené v Trasovaní elektrickej prípojky, ktorá je ako **Príloha č. 4** priložená k tejto zmluve a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
7. ES Vyhlásenie o zhode č. 0209/6/2010 zo dňa 01.06.2010 od predchádzajúceho nájomcu na elektrický rozvádzač slúžiaci na rozvod elektrickej energie, istenie elektrických rozvodov a tým k zaisteniu bezpečnosti je ako **Príloha č. 5** priložené k tejto zmluve a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
8. Zápis o prvej OP a OS elektrického zariadenia zo dňa 02.06.2010 od predchádzajúceho nájomcu je ako **Príloha č. 6** priložený k tejto zmluve a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

## **Článok II. Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za odplatu do dočasného užívania časť pozemku na parcele registra „C“ KN č. 2495/131 o výmere 17,70 m<sup>2</sup> a jestvujúcu stavbu postavenú na tomto pozemku uvedenú v Rozhodnutí č. OVZ 184 023/2011-MA zo dňa 29.11.2011, ktorou je spevnená plocha zo zámkovej dlažby, položená do zhutneného štrkopieskového násypu, ohraničená betónovými palisádovými obrubníkmi (ďalej aj ako len „predmet nájmu“), pričom táto jestvujúca stavba je plochou totožná s prenajímanou časťou pozemku. Rozmery a výmera predmetu nájmu je uvedená v **Prílohe č. 7**, ktorá je priložená k tejto zmluve a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

## **Článok III. Účel nájmu**

1. Nájomca bude predmet nájmu užívať za účelom dočasného umiestnenia drobnej stavby – automatu na mlieko, ktorý bude osadený na jestvujúcu stavbu - spevnenú plochu zo zámkovej dlažby, ktorá bola položená do zhutneného štrkopieskového násypu a táto spevnená plocha je ohraničená betónovými palisádovými obrubníkmi.

## **Článok IV. Doba nájmu**

1. Prenajímateľ dáva nájomcovi predmet nájmu do nájmu **od 01.05.2023 na dobu neurčitú**.

2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie formou písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorý bude podpísaný oboma zmluvnými stranami a ktorý bude po jeho podpísaní zmluvnými stranami ako **Príloha č. 8** priložený k tejto zmluve a bude neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

#### **Článok V.**

##### **Výška nájmu a platobné podmienky**

1. Nájomné je stanovené na základe vzájomnej dohody zmluvných strán vo výške 270,81 € bez DPH/ročne + 20% DPH vo výške 54,16 €, čo je spolu celkom ročné nájomné vo výške 324,97 € vrátane DPH. Sadzba za nájomné je stanovená vo výške 15,30 €/m<sup>2</sup>/rok.
2. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné uvedené v bode 1. tohto článku je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi raz ročne vopred za každý príslušný rok na základe faktúry so splatnosťou minimálne 14 dní odo dňa jej vystavenia. Faktúra bude nájomcovi doručená poštou najneskôr do 31.01. príslušného roka. Nájomca je povinný uhradiť nájomné v termíne splatnosti uvedenej na faktúre. Dňom uhradenia nájomného sa rozumie deň pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedeného na vyššie uvedenej faktúre.
3. Nájomca s prenajímateľom sa vzájomne dohodli, že alikvótnu časť z nájomného za obdobie od 01.05.2023 do 31.12.2023 (245 dní) vo výške 181,78 € bez DPH + 20% DPH vo výške 36,36 €, čo je spolu celkom nájomné vo výške 218,14 € vrátane DPH nájomca uhradí prenajímateľovi na základe faktúry, ktorá bude nájomcovi doručená poštou do 14 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami. Nájomca je povinný uhradiť nájomné v termíne splatnosti uvedenej na faktúre. Dňom uhradenia nájomného sa rozumie deň pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedeného na vyššie uvedenej faktúre.
4. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že faktúry uvedené v bode 2. a 3. tohto článku vystavené prenajímateľom musia spĺňať predpísané náležitosti daňového dokladu v zmysle § 71 zákona NR SR č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov a náležitosti podľa zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov. V prípade, že tieto faktúry nebudú obsahovať požadované náležitosti, nájomca je oprávnený takéto faktúry vrátiť prenajímateľovi na prepracovanie a lehota splatnosti v takomto prípade neplynie. Nová lehota splatnosti začne plynúť odo dňa doručenia opravenej faktúry nájomcovi.
5. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné uvedené v bode 1. tohto článku môže byť upravené každý rok o výšku inflácie vyhlásenej Slovenským štatistickým úradom, porovnateľnej s predchádzajúcim rokom. Úprava nadobudne platnosť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výška inflácie za predchádzajúci rok vyhlásená. Prenajímateľ je v tomto prípade oprávnený bez súhlasu nájomcu a uzatvorenia dodatku k tejto zmluve zmeniť výšku nájomného uvedeného v bode 1. tohto článku v súlade s týmto článkom, o čom informuje nájomcu formou písomného oznámenia. Prenajímateľ je povinný doručiť nájomcovi toto písomné oznámenie v lehote najneskôr do 30 dní odo dňa jeho vyhotovenia.
6. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že v prípade, ak sa jedna zo zmluvných strán dostane do omeškania s akoukoľvek platbou voči druhej zmluvnej strane, je zmluvná strana, ktorá nie je v omeškani oprávnená požadovať od druhej zmluvnej strany zaplatenie zákonných úrokov z omeškania určených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch. Zákonný úrok z omeškania začne plynúť dňom nasledujúcim po dni splatnosti faktúry, až do dňa platby vrátane, ak platba nebola uhradená v lehote splatnosti.

#### **Článok VI.**

##### **Skončenie nájmu**

1. Nájomný pomer možno skončiť:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán,

- b) písomnou výpoveďou v zmysle § 677 Občianskeho zákonníka v platnom znení ktorou koľvek zo zmluvných strán bez udania dôvodu s trojmesačnou (3) výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.
2. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomca je povinný pred skončením nájmu uvedenom v bode 1. tohto článku dať predmet nájmu do stavu v akom ho prevzal, to znamená nájomca je povinný vo vlastnej réžii a na vlastné náklady zabezpečiť odstránenie automatu na mlieko z predmetu nájmu a zabezpečiť prívodný kábel pred možným nebezpečenstvom najmä na živote ľudí nasledovne:
- zaizolovať káble v zmysle platnej legislatívy,
  - konce zaizolovaných káblov vložiť do vodotesnej krabice,
  - vodotesnú krabicu zasypať do štrkového lôžka v hĺbke v zmysle platnej legislatívy.
- Nájomca je povinný následne odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu formu písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu najneskôr posledný deň nájmu.

## **Článok VII. Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Práva a povinnosti nájomcu:
- Nájomca je povinný pri montáži automatu na mlieko postupovať v zmysle Rozhodnutia č. OVZ 184 023/2011-MA zo dňa 29.11.2011, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 27.12.2011 (viď. **Príloha č. 3**).
  - Nájomca je povinný počas celej doby nájmu dodržiavať podmienky uvedené v Rozhodnutí č. OVZ 184 023/2011-MA zo dňa 29.11.2011, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 27.12.2011 (viď. **Príloha č. 3**).
  - Nájomca je povinný pri napájaní automatu na jestvujúce elektrické NN rozvody postupovať a dodržiavať podmienky uvedené vo Vyjadrení k bodu a podmienkam pripojenia zo dňa 02.06.2010, ktoré sú vrátane Zmluvy o dodávke a distribúcii elektriny zo dňa 07.06.2010, Zmluvy o pripojení zariadenia odberateľa do distribučnej sústavy zo dňa 02.06.2010, Služobného príkazu – príloha k zmluve č. 1318519-1 zo dňa 07.06.2010, Identifikácii a špecifikácii odberného miesta zo dňa 07.06.2010 ako **Príloha č. 9** priložené k tejto zmluve a sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy
  - Nájomca je povinný po uzatvorení zmluvy o dodávke elektriny na automat na mlieko doručiť prenajímateľovi v lehote najneskôr do 10 pracovných dní Správu o odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia, ktorá bude ako **Príloha č. 11** priložená k tejto zmluve a bude neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
  - Nájomca je povinný v zmysle platnej legislatívy zabezpečiť na elektrickom vedení a zariadení opakovanú odbornú prehliadku a odbornú skúšku v rozsahu od elektromera umiestnenom v bytovom dome až po elektrický rozvádzač vrátane automatu na mlieko. Nájomca je povinný doručiť prenajímateľovi Správu o opakovanej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia v lehote najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa jej vyhotovenia. Táto správa bude ako ďalšia očíslovaná príloha priložená k tejto zmluve a bude neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
  - Nájomca je povinný po uzatvorení zmluvy o dodávke elektriny na automat na mlieko doručiť prenajímateľovi v lehote najneskôr do 10 pracovných dní vyhlásenie o zhode na elektrický rozvádzač, ktoré bude ako **Príloha č. 12** priložené k tejto zmluve a bude neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
  - Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu tak, aby predchádzal možnosti vzniku škôd.
  - Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu riadnym spôsobom a dodržiavať všeobecné platné predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu.
  - Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe alebo inak umožniť užívanie tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

- j) Nájomca je povinný vykonávať na vlastné náklady údržbu predmetu nájmu vrátane spevnenej plochy zo zámkovej dlažby, ktorá je ohraničená betónovými palisádovými obrubníkmi, najmä udržiavať ich v dobrom technickom a estetickom stave.
  - k) Nájomca je povinný dbať o poriadok a čistotu predmetu nájmu vrátane spevnenej plochy zo zámkovej dlažby s obrubníkmi a ich okolia.
  - l) Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať príslušné ustanovenia vyplývajúce zo všeobecne platných predpisov, predpisov o ochrane zdravia pri práci, bezpečnosti pri práci, ochrany majetku a požiarnej ochrany.
  - m) Nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť prenajímateľa o zmene svojej právnej subjektivity, sídla, prípadne ďalších zmien, ktoré majú vplyv na účinnosť zmluvných strán.
  - n) Služby týkajúce sa odberu elektrickej energie na zabezpečenie samotného fungovania automatu na mlieko si nájomca zabezpečí na vlastné náklady na základe zmluvného vzťahu s dodávateľom elektrickej energie. Elektrickú energiu, ktorá bude zabezpečovať fungovanie automatu na mlieko si nájomca hradí z vlastných finančných zdrojov.
2. Práva a povinnosti prenajímateľa:
- a) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon jeho práv vyplývajúcich z tejto zmluvy, najmä zabezpečiť mu prístup k predmetu nájmu.
  - b) Prenajímateľ je povinný poskytovať v zmysle tejto zmluvy nájomcovi takú súčinnosť, ktorá zabezpečí riadne užívanie predmetu nájmu.
  - c) Prenajímateľ súhlasí s tým, že automat na mlieko bude napojený na elektrickú energiu na jestvujúce NN rozvodu bytového domu Rudohorská 27 v Banskej Bystrici na samostatný elektromer, ktorý bude umiestnený v rozvodnej skrini v suteréne Obchodného centra.

### **Článok VIII. Doručovanie**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že „adresa na doručovanie“ je adresa sídla prenajímateľa uvedená v záhlaví tejto zmluvy a doručovacia adresa nájomcu uvedená v záhlaví tejto zmluvy .
2. V prípade zmeny adresy sídla prenajímateľa a doručovacej adresy nájomcu je adresou na doručovanie posledná známa adresa, ktorú zmluvná strana preukázateľne oznámila druhej zmluvnej strane ako adresu na doručovanie. V spore preukazuje oznámenie zmeny adresy na doručovanie tá strana, ktorej sa zmena týka. V pochybnostiach platí, že zmena adresy na doručovanie nebola druhej strane riadne oznámená.
3. Písomnosť sa považuje za doručení dňom jej prevzatia adresátom. Ak adresát odmietne písomnosť prijať, považuje sa písomnosť za doručení dňom, kedy bolo prijatie odmietnuté. Za doručení sa písomnosť považuje aj v tom prípade, ak písomnosť, odoslaná na doručovaciu adresu bola vrátená odosielateľovi ako nedoručená, bez ohľadu na dôvod nedoručenia, a to aj vtedy, ak sa adresát o tejto písomnosti nedozvie. Dňom doručenia je v takom prípade deň vrátenia zásielky odosielateľovi.

### **Článok IX. Záverečné ustanovenia**

1. Túto zmluvu je možné meniť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného očíslovaného dodatku, ktorý bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
2. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, riadi sa práva a povinnosti zmluvných strán, ako aj právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.
3. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží tri (3) rovnopisy tejto zmluvy a nájomca obdrží jeden (1) rovnopis tejto zmluvy. Každý rovnopis tejto zmluvy má platnosť originálu.

4. Táto zmluva je v súlade s § 5a) zákona NR SR č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania tejto zmluvy poslednou zmluvnou stranou tejto zmluvy a účinnosť nadobúda v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v platnom znení dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa [www.mbb.sk](http://www.mbb.sk)
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, táto nebola uzatvorená v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:  
**Príloha č. 1:** Kópia katastrálnej mapy zo dňa 27.03.2023,  
**Príloha č. 2:** Technická dokumentácia dávkovacieho zariadenia na surové kravské mlieko,  
**Príloha č. 3:** Rozhodnutie č. OVZ 184 023/2011-MA zo dňa 29.11.2011,  
**Príloha č. 4:** Trasovanie elektrickej prípojky zo dňa 27.03.2023,  
**Príloha č. 5:** ES Vyhlásenie o zhode č. 0209/6/2010 zo dňa 01.06.2010,  
**Príloha č. 6:** Zápis o prvej OP a OS elektrického zariadenia zo dňa 02.06.2010,  
**Príloha č. 7:** Skutočný zameraný stav zo dňa 29.11.2011 a overený dňa 23.03.2023,  
**Príloha č. 8:** Protokol o odovzdaní a prevzatí časti pozemku a jestvujúcej stavby,  
**Príloha č. 9:** Vyjadrenie k bodu a podmienkam pripojenia zo dňa 02.06.2010 vrátane zmlúv,  
**Príloha č. 10:** Demontáž meracej súpravy UZ s demontážou merania na odberné miesto: 1318519,  
**Príloha č. 11:** Správa o odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia (nová),  
**Príloha č. 12:** Vyhlásenie o zhode na elektrický rozvádzač (nové).

-\*-

V Banskej Bystrici, dňa ..... 04. 04. 2023 .....

V Banskej Bystrici, dňa ..... 13.04. 2023 .....

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....  
Ing. Dušan Argaláš  
predseda predstavenstva

.....  
JUDr. Rastislav Urbáni  
predseda predstavenstva

.....  
JUDr. Juraj Džmura  
člen predstavenstva

.....  
Ing. Peter Glezgo  
podpredseda predstavenstva