

# ZMLUVA O NÁJME POZEMKU č. 20/2020/SMaS

## Článok I.

### Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** **Mesto Snina**  
v zastúpení: Ing. Daniela Galandová, primátorka mesta  
so sídlom: Strojárska 2060/95, 069 01 Snina  
IČO: 00 323 560  
DIČ: 2020794666  
IČ DPH: SK 2020794666  
bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s., pobočka Snina  
IBAN: SK14 5600 0000 0042 0596 3001  
**(ďalej len ako „prenajíateľ“)**

a

**nájomca:** **OMV Slovensko, s.r.o.**  
v zastúpení: Gernot Gollner – konateľ, Ing. Eva Poncová – prokurista  
so sídlom: Einsteinova 25, 851 01 Bratislava  
IČO: 00 604 381  
DIČ: 2020491407  
IČ DPH: SK2020491407  
bankové spojenie: VÚB, a.s.  
IBAN: SK53 0200 0000 0016 7484 1054  
**(ďalej len ako „nájomca“)**

**(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)**

uzatvárajú túto zmluvu o nájme pozemku v zmysle ust. §663 a násl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

## Článok II.

### Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností – pozemok parcela registra „C“ evidovaného na katastrálnej mape, parc. č. KN 1224/46 – ostatná plocha o výmere 5119 m<sup>2</sup>, pozemok parcela registra „C“ evidovaného na katastrálnej mape, parc. č. KN 1224/64 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 110 m<sup>2</sup>, pozemok parcela registra „C“ evidovaného na katastrálnej mape, parc. č. KN 1224/65 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 308 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV 3200 v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky vedenom Okresným úradom Snina, katastrálny odbor, pre Mesto Snina, okres Snina, obec Snina, katastrálne územie Snina.
2. Predmetom tejto zmluvy o nájme pozemku je prenájom pozemkov špecifikovaných v bode 1 tohto článku (ďalej len „**predmet nájmu**“) a zriadenie predkupného práva k predmetu nájmu.

3. Touto zmluvou sa prenajímateľ zaväzuje prenechať predmet nájmu uvedený v bode 1 tohto článku nájomcovi, aby ho dočasne užíval a nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi zaplatiť odplatu, teda nájomné, ktoré je bližšie špecifikované v čl. V. tejto zmluvy.
4. Na parc. č. 1224/64 (ktorá tvorí predmet nájmu) je postavená umývareň áut so súp. č. 1201 a na parc. č. 1224/65 (ktorá tvorí predmet nájmu) je postavená čerpacia stanica so súp. č.: 2712, ktoré sú obe zapísané na LV č. 4793 pre kat. úz.: Snina, pričom na parc. č. 1224/46 (ktorá tvorí predmet nájmu) sú postavené komunikácie, príslušenstvo čerpacej stanice, vrátane inžinierskych sietí slúžiacich pre čerpaciu stanicu a umývareň áut, ktoré sú všetky vo vlastníctve nájomcu (ďalej aj „ČS OMV“ alebo aj „čerpacia stanica“)

### Článok III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu definovaný v čl. I. tejto zmluvy nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
2. Predmet nájmu sa prenajíma za účelom prevádzkovania čerpacej stanice pohonných hmôt. Čerpacou stanicou sa okrem predaja pohonných hmôt (benzín, nafta) rozumie aj predajňa s tradičným tovarom na čerpacích staniaciach nájomcu (občerstvenie, časopisy, oleje, voda do ostrekovačov a pod.), predaj LPG, CNG, vodík, nabíjanie elektrických vozidiel a iné alternatívne palivá, ako aj všetky vedľajšie prevádzkarne (najmä umývareň áut a pod.), ktoré budú na základe rozhodnutia nájomcu ponúkané na čerpacej stanici zákazníkom nájomcu, počas trvania tejto zmluvy.
3. Dohodnutý účel nájmu môže nájomca meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
4. Nájomca nemá právo zmeniť účel využitia predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté pozemky výlučne pre dohodnuté potreby.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, ibaže by s tým prenajímateľ vyslovil písomný súhlas. Pre odstránenie pochybností sa podnájmom nerozumie prevádzkovanie čerpacej stanice treťou osobou.

### Článok IV. Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájme **na dobu neurčitú**. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený ukončiť túto zmluvu výpoveďou až po uplynutí 15 rokov od účinnosti tejto zmluvy, pričom toto sa vzťahuje na možnosti podľa ods. 3 tohto článku.
2. Nájomný vzťah je možné ukončiť kedykoľvek na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
3. Ktorákoľvek zmluvná strana je oprávnená ukončiť túto zmluvu aj výpoveďou bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa v mesiaci, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo písomne vypovedať túto zmluvu mimo skutočnosti uvedenej v bode 1 tohto článku len v prípade, ak:

- a) nájomca bude využívať predmet nájmu na iný účel, ako je dohodnutý v tejto zmluve. V takomto prípade, bude nájomca povinný vrátiť predmet nájmu počnúc nasledujúcim dňom.
  - b) nájomca využíva pozemok v rozpore s nájomnou zmluvou,
  - c) nájomca mešká s platením nájomného viac ako jeden mesiac odo dňa opätovného doručenia mu písomnej výzvy, ktorou ho prenajímateľ vyzýva na úhradu neuhradeného nájomného,
  - d) nájomca prenechá pozemok alebo jeho časť do podnájmu inej osoby, bez písomného súhlasu prenajímateľa,
  - e) nájomca alebo osoby, ktoré s ním pozemok užívajú napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj, poriadok, čistotu, všeobecne záväzné predpisy a všeobecne záväzné nariadenia mesta Snina, pričom sa toto ustanovenie vzťahuje len na prevádzkovateľa ČS OMV, zamestnancov prevádzkovateľa ČS OMV alebo nájomcu.
5. Prenajímateľ môže jednostranne vypovedať zmluvu v prípade, že dôjde k ukončeniu prevádzkovania čerpacej stanice (trvalému, nie dočasnému prerušeniu). Táto skutočnosť zakladá možnosť ukončenia nájmu zo strany prenajímateľa výpoveďou v jednomesačnej výpovednej dobe, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po ukončení prevádzkovania účelu nájmu.

## **Článok V. Nájomné**

1. Zmluvné strany sa dohodli na ročnom nájme vo výške **26000.- €/ročne** (slovom: dvadsaťšesťtisíc eur) (ďalej aj „**nájomné**“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude hradené v 12 (dvanástich) splátkach, pričom každá splátka je splatná do 10. kalendárneho dňa príslušného kalendárneho mesiaca na číslo účtu prenajímateľa, ktoré je uvedené v čl. I. tejto zmluvy. Jednotlivé splátky sú v nasledovných výškach: prvých jedenásť splátok, resp. faktúr v príslušnom roku je vo výške 2166,- EUR (dvetisíc jednostošesťdesiatšesť euro) a posledná dvanásta splátka za daný rok, resp. faktúra, bude vo výške 2174,- EUR (dvetisíc jednostosedemdesiatštyri euro). Faktúra pre príslušný mesiac musí byť nájomcovi doručená najneskôr dva kalendárne týždne pred dňom splatnosti danej splátky. V prípade omeškania s doručením faktúry podľa predchádzajúcej vety, sa lehota splatnosti daného nájomného, resp. danej faktúry, predlžuje o počet dní omeškania doručenia. Faktúra musí mať všetky náležitosti faktúry v zmysle príslušných právnych predpisov a musí v nej byť uvedená správna suma. Ak faktúra nebude spĺňať podmienky podľa predchádzajúcej vety, nájomca je oprávnený vrátiť prenajímateľovi vystavenú, resp. doručenú faktúru. Lehota splatnosti sa v takomto prípade zastavuje a nová lehota splatnosti, t.j. dva týždne od doručenia faktúry, začína plynúť doručením faktúry, ktorá obsahuje všetky náležitosti v zmysle príslušných právnych predpisov a správnu sumu nájomného.
3. Prenajímateľ má právo jednostranne zvýšiť nájomné iba z dôvodu inflácie, vyhlásenej/zverejnenej Štatistickým úradom SR, o čom musí Prenajímateľ vopred písomne informovať Nájomcu, spolu s predložením výpočtu nového nájomného zvýšeného o

infláciu. Zvýšenie nájomného o infláciu je možné pri prvej faktúre nasledujúcej po zverejnení inflácie, pričom spätne nie je možné uplatňovať/nárokovat' na infláciu, o ktorú nebolo nájomné zvýšené.

4. V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania v súlade s Nariadením vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Náklady spojené s účelom využitia predmetu nájmu čerpacej stanice znáša nájomca.

## **Článok VI. Práva a povinnosti**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
2. Nájomca je oprávnený užívať pozemky v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a v takom stave tento predmet nájmu od prenajímateľa preberá.
3. Nájomca sa zaväzuje udržiavať podstatu predmetu nájmu v užívateľnom stave na vlastné náklady, najmä:
  - a) zabezpečiť upratovanie predmetu nájmu,
  - b) starostlivo dodržiavať hygienické predpisy v zmysle právnych predpisov,
  - c) dodržiavať všetky právne predpisy a povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch, v znení neskorších predpisov a súvisiacich predpisov v odpadovom hospodárstve,
  - d) plniť ustanovenia zák. č. 364/2004 Z. z. o vodách (vodný zákon) v znení neskorších predpisov,
  - e) plniť ustanovenia zák. č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov,
  - f) plniť povinnosti podľa ustanovenia zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
4. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škody, ktorú na predmete nájmu spôsobí sám, alebo tí, ktorí plnia jeho pokyny. Poistenie svojho majetku nachádzajúceho sa na predmete nájmu si nájomca vykoná na vlastné náklady.
5. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom predmet nájmu prevzal, t.j. vypratáť a uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, najneskôr do 4 (štyroch) mesiacov odo dňa vydania právoplatného povolenia na odstránenie stavby ČS OMV, k čomu je nájomcovi povinný prenajímateľ poskytnúť potrebnú súčinnosť, najmä udeliť súhlasy, povolenia a pod. Vypratáť a uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, sa rozumie odstránenie ČS OMV, t. j. budovy, siete, komunikácie a pod., t. j. všetko, čo nájomca vybuodoval na predmete nájmu, okrem zelene (kriky, stromy, tráva a pod.), ktoré ostávajú v stave, v akom sú ku dňu vrátenia predmetu nájmu. Za čas do vypratania a uvedenia predmetu nájmu do pôvodného stavu v zmysle

prvej vety tohto odseku (4 mesiace od právoplatnosti povolenia na odstránenie stavby), nie je nájomca povinný hradiť prenajímateľovi žiadne odplaty, resp. prenajímateľovi za toto obdobie nevznikajú žiadne nároky voči nájomcovi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu. V prípade, že nájomca predmet nájmu nevypracuje a neuvedie do pôvodného stavu v stanovenej lehote (4 mesiace po právoplatnosti povolenia na odstránenie stavby), vzniká prenajímateľovi voči nájomcovi za každý jeden nasledujúci mesiac (po uplynutí prvých štyroch podľa prvej vety tohto odseku) nárok na odplatu vo výške 500,- EUR. Táto odplata bude uhradená na základe vystavenej a doručenej faktúry prenajímateľa nájomcovi v lehote 30 kalendárnych dní.

6. K predmetu nájmu je medzi nájomcom a prenajímateľom uzatvorená Nájomná zmluva zo dňa 15.06.1992 (ďalej aj „**Pôvodná nájomná zmluva**“). Účinnosťou tejto zmluvy Pôvodná nájomná zmluva v časti nájmu zaniká a je nahradená touto zmluvou, pričom ustanovenia týkajúce sa vecného bremena, ktoré je podľa Pôvodnej nájomnej zmluvy zriadené a zapísané na príslušnom liste vlastníctva ostávajú naďalej v účinnosti.
7. Prenajímateľ súhlasí s tým, že ČS OMV je a bude postavená na predmete nájmu (do jej odstránenia v zmysle ods. 5 tohto článku), pričom bola postavená s jeho súhlasom v zmysle Pôvodnej nájomnej zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je v prípade rekonštrukcie, opravy, údržby a pod. ČS OMV, povinný udeliť nájomcovi akékoľvek potrebné povolenie, súhlas a pod. a poskytnúť mu potrebnú súčinnosť.
8. Po zániku tejto zmluvy do prípadného odstránenia ČS OMV, nevzniká prenajímateľovi akýkoľvek nárok voči nájomcovi, ako je napríklad nájomné, bezdôvodné obohatenie a pod., ak nie je v ods. 5 tohto článku uvedené inak. Po zániku tejto zmluvy do odstránenia ČS OMV, ostáva ČS OMV vo výlučnom vlastníctve nájomcu a ani prenajímateľ ani tretia osoba, nie je oprávnená túto ČS OMV využívať.

## **Článok VII.**

### **Predkupné právo**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je povinný ponúknuť na predaj nájomcovi predmet nájmu, ak by chcel prenajímateľ predmet nájmu akýmkoľvek spôsobom scudzíť (najmä predaj, darovanie, nepeňažný vklad do spoločnosti a pod.) (ďalej aj „**predkupné právo**“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že predkupné právo podľa ods. 1. tohto článku sa zriaďuje ako vecné právo, teda bude zapísané v katastri nehnuteľností na príslušnom liste vlastníctva. Vzhľadom na uvedené prenajímateľ súhlasí, aby na liste vlastníctva k predmetu nájmu bol uvedený nasledovný zápis:
  - a. *Predkupné právo v prospech spoločnosti OMV Slovensko, s.r.o., IČO: 00 604 381, so sídlom: Einsteinova 25, 851 01 Bratislava k parcelám reg. „C“, a to parc. č.: 1224/46, parc. č.: 1224/64 a parc. č.: 1224/65, nachádzajúce sa v kat. úz.: Snina.*
3. Náklady spojené so zápisom predkupného práva do katastra nehnuteľností znáša nájomca.
4. Ak by príslušný Okresný úrad, katastrálny odbor nezapísal predkupné právo na list vlastníctva, zriaďuje sa toto predkupné právo ako obligačné právo. V prípade, ak dôjde k porušeniu predkupného práva zo strany prenajímateľa, bez ohľadu na to, či pôjde o vecné alebo obligačné predkupné právo, je prenajímateľ povinný zaplatiť nájomcovi zmluvnú

pokutu vo výške trojročného nájomného v zmysle čl. V, ods. 1 tejto zmluvy, a to do troch pracovných dní odo dňa doručenia mu výzvy na úhradu zmluvnej pokuty nájomcu.

5. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, s čím prenajíateľ výslovne súhlasí, že informácia o nájomnom práve k predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, bude zapísaná na príslušnom liste vlastníctva. Katastru bude navrhnutý nasledovný zápis:

*Nájomné právo k parc.č. 1224/46 (KN C), parc.č.: 1224/64 (KN C) a 1224/65 (KN C), v prospech OMV Slovensko, s.r.o., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 00 604 381 v zmysle Zmluvy o nájme pozemku č. 20/2020/SMaS.*

6. Návrhy na zápis predkupného práva aj nájomného práva na list vlastníctva, je oprávnený podať nájomca, pričom náklady s tým spojené znáša nájomca.

### **Článok VIII. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť podľa § 47a ods. 2 zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a to dňom 01.01.2021.
2. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že tento nájom je možné zapísať do katastra nehnuteľností.
3. Zmena podmienok dohodnutých v tejto zmluve je možná formou písomných dodatkov podpísaných zmluvnými stranami.
4. Vo veciach neupravených zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje Občianskym zákonníkom a príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch, dva (2) rovnopisy dostane prenajíateľ, tri (3) rovnopisy dostane nájomca.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Snine, dňa 22.12.2020

V Bratislave, dňa 22.12.2020

---

**Mesto Snina**

Ing. Daniela Galandová

Primátorka mesta/Mayor of the town

---

**OMV Slovensko, s.r.o.**

Gernot Gollner

Konateľ/Dierctor

---

**OMV Slovensko, s.r.o.**

Ing. Eva Poncová

Prokurista/Authorised signatory