Obec Oľdza, so sídlom: Oľdza 16, 930 39 Oľdza

black square, s.r.o. - organizačná zložka podniku zahraničnej osoby
Pezinská 51
903 01 Senec

Na vedomie:

Vedúci organizačnej zložky: **Jozef Baláž**
Záhradnícka 63
821 08 Bratislava

Jediný spoločník a konateľ zahraničnej osoby: **Marek Darren**
Oľdza č. 170
930 39 Oľdza

Likvidátor zriaďovateľa: **JUDr. Jiřina Lužová**
Dušní 866/22
110 00 Praha 1 - Staré Město
Česká republika

č.j.: 26/2019

V Oľdzi, dňa 22.01.2019

Vec: **Odstúpenie od Nájomnej zmluvy a výzva**

Vážení,

dňa 18.10.2011 bola medzi **obcou Oľdza**, IČO: 00 305 651, so sídlom: Oľdza 16, 930 39 Oľdza, ako prenajímateľom a Vašou spoločnosťou: **black square, s.r.o. - organizačná zložka podniku zahraničnej osoby**, IČO: 46 360 336, so sídlom: Pezinská 51, 903 01 Senec, ako nájomcom uzavretá Nájomná zmluva na pozemok vo vlastníctve obce č. 1/2011 (ďalej len „*nájomná zmluva*") uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka.

I.

Predmetom nájmu v zmysle nájomnej zmluvy je časť (100 m^2) pozemku zap. na LV č. 163, evid. Okresným úradom Dunajská Streda, okres: Dunajská Streda, obec: Oľdza, katastrálne územie: Oľdza, a to:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

prevzal: 22.01.2019 Hara Darre

Parcelné číslo	Výmera	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
58	**9229**	**ostatná plocha**	**33**	**501**	**1**	**2**	**0**
Iné údaje							
Bez zápisu							

Legenda	
Kód spôsobu využívania pozemku	
33	Pozemok, ktorý slúži na ťažbu nerastov a surovín
Kód druhu chránenej nehnuteľnosti	
501	Chránená vodohospodárska oblasť
Kód spoločnej nehnuteľnosti	
1	Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
Kód umiestnenia pozemku	
2	Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce
Kód právneho vzťahu	

(ďalej len „*predmet nájmu*"),

ktorý prenajímateľ prenechal nájomcovi do užívania za nájomné 10 €/m^2/rok za účelom zriadenia pohostinstva s terasou v spojení s predajom alkoholických, nealkoholických nápojov a jedál na priamu konzumáciu.

V zmysle článku V. ods. 2 nájomnej zmluvy: „*Nájomné sa bude platiť jednorázovo za celý rok, a to vždy v termíne do 15. marca príslušného roka na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.*"

Podľa článku VII. ods. 3 nájomnej zmluvy: „*Nájomný vzťah môže byť ukončený:*
3. Okamžité ukončenie nájomného vzťahu v prípade neuhradenia nájomného do 90 dní po lehote splatnosti."

Faktúrou č. 2/2015 zo dňa 16.06.2015 na sumu 1 000,- € so splatnosťou 01.07.2015 prenajímateľ fakturoval nájomcovi nájomné za rok 2015, **faktúrou č. 2/2016** zo dňa 24.06.2016 na sumu 1 000,- € so splatnosťou 08.07.2016 prenajímateľ fakturoval nájomcovi nájomné za rok 2016, **faktúrou č. 1/2017** zo dňa 28.06.2017 na sumu 1 000,- € so splatnosťou 13.07.2017 prenajímateľ fakturoval nájomcovi nájomné za rok 2017 a **faktúrou 1/2018** zo dňa 07.06.2018 na sumu 1 000,- € so splatnosťou 22.06.2018 prenajímateľ fakturoval nájomcovi nájomné za rok 2018.

Žiadnu z uvedených faktúr nájomca do dnešného dňa neuhradil, a to napriek tomu, že nájomcovi boli zasielané viaceré upomienky a výzvy na úhradu dlžnej sumy. Nájomca resp. ani konateľ a jediný spoločník zriaďovateľa nepreberá dlhodobo doručovanú poštu, avšak prenajímateľ doručil spoločníkovi p. Darrenovi upomienku č. 1 zo dňa 27.07.2017 do vlastných rúk, čo bolo potvrdené podpisom p. Darrena na upomienke.

Napriek uvedenému nájomca nepristúpil k úhrade dlžného nájomného, a to ani čiastočne, teda boli naplnené podmienky pre prenajímateľa na okamžité odstúpenie od nájomnej zmluvy.

Na základe vyššie uvedeného v zmysle čl. VII ods. 3 nájomnej zmluvy Vám týmto oznamujeme, že **ku dňu doručenia tohto oznámenia**

odstupujeme okamžite

od nájomnej zmluvy č. 1/2011 zo dňa 18.10.2011, **ktorá bola uzavretá medzi Vašou spoločnosťou ako nájomcom a obcou Oľdza ako prenajímateľom.**

II.

Nakoľko ako nájomca do dnešného dňa bez prerušenia užívate predmet nájmu, máte povinnosť uhrádzať zároveň aj dojednané nájomné ako odplatu za užívanie predmetu nájmu, v opačnom prípade dôjde u Vás k majetkovému prospechu bezdôvodným obohatením.

> Podľa § 451 ods. 1 a 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník: *„(1) Kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.*
> *(2) Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.“*
>
> Podľa § 454 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník: *„Bezdôvodne sa obohatil aj ten, za koho sa plnilo, čo podľa práva mal plniť sám.“*

Konštatujeme, že márnym uplynutím lehoty splatnosti faktúry ste sa dostali do omeškania a prenajímateľovi vznikol nárok na úrok z omeškania v zmysle príslušného vykonávacieho predpisu. Úrok z omeškania plynie od momentu začatia omeškania až do úplného uhradenia istiny.

> Podľa § 517 ods. 1 a 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník: *„(1) Dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. (...)*
> *(2) Ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.“*
>
> Podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka: *„Výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.“*

Vzhľadom na uvedené Vás týmto

vyzývame na úhradu

- **dlžnej sumy vo výške 4 000,- € titulom neuhradeného nájomného za roku 2015-2018**

- **úrokov z omeškania**
  vo výške 5,05 % ročne zo sumy 1 000 € od 02.07.2015 do zaplatenia,
  vo výške 5 % ročne zo sumy 1 000 € od 09.07.2016 do zaplatenia,
  vo výške 5 % ročne zo sumy 1 000 € od 14.07.2017 do zaplatenia,
  vo výške 5 % ročne zo sumy 1 000 € od 23.06.2018 do zaplatenia,

to všetko **do 10 dní odo dňa doručenia tejto výzvy, pričom dlžnú sumu a úroky z omeškania uhraďte v prospech prenajímateľa na bankový účet vedený vo VÚB, a.s.,** IBAN: SK23 0200 0000 0009 2072 7122.

III.

Na predmete nájmu ste ako nájomca za účelom zriadenia pohostinstva s terasou v súlade s nájomnou zmluvou postavili montovateľnú stavbu, v ktorej sa účel nájmu mal prevádzkovať. Účel nájmu bolo počas platnosti nájomnej zmluvy možné meniť výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Prenajímateľovi je známe, že nájomca neužíva dlhodobo predmet nájmu za dojednaným účelom v zmysle zmluvy, ale v predmete nájmu nájomca zriadil prevádzku na spracovávanie mäsových výrobkov a udiareň bez súhlasu prenajímateľa a bez zmeny účelu v nájomnej zmluve.

Písomnou výstrahou zo dňa 12.06.2018 bol nájomca na problém upozornený spolu s upovedomením o riziku kontaminácie predmetu nájmu a neďalekej vodnej plochy. Nájomca však na túto výstrahu žiadnym spôsobom nereagoval.

Vzhľadom na okolnosti vzniknutej situácie ako aj s prihliadnutím na obsah tejto výzvy Vás týmto

vyzývame na vrátenie predmetu nájmu do pôvodného stavu

tak, ako bol nájomcovi odovzdaný a ako mu to prikazuje článok VII. posledný odsek nájomnej zmluvy: „*Ak dôjde k zrušeniu nájomnej zmluvy (...), je nájomca povinný dňom, ktorým sa zmluva zrušuje, vypratať prenajatý pozemok a odovzdať upravený pozemok prenajímateľovi k ďalšiemu použitiu.*“, a to v lehote **do 10 dní odo dňa doručenia tejto výzvy.**

S prihliadnutím na nájomnú zmluvu ako aj okolnosti prípadu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi pozemok – bez akejkoľvek stavby alebo iných vnesených predmetov a najmä bez známok kontaminácie, znečistenia alebo iného zásahu, ktorý by narušoval životné prostredie, prípadne zabraňoval užívaniu predmetu nájmu za účelom jeho podstaty.

IV.

Záverom si Vás dovoľujeme upozorniť, že v prípade, ak si nesplníte svoje zákonné a zmluvné povinnosti, ktoré Vám vyplývajú z odstúpenia od nájomnej zmluvy, ako aj zo vzťahov na to nadväzujúcich resp. s odstúpením súvisiacich, na ktoré Vás vyzývame v tomto liste a v uvedenej lehote, budeme nútení sa obrátiť na svojho právneho zástupcu a následne situáciu

riešiť súdnou cestou, čím Vám vzniknú zvýšené náklady spojené s úhradou trov súdneho konania, ako aj s úhradou trov právneho zastúpenia.

Poukazujeme aj na skutočnosť, že zvažujeme podať podnet na prešetrenie vplyvu Vašej prevádzky na životné prostredie, najmä na vodnú plochu v blízkom susedstve v zmysle príslušných právnych predpisov, ako aj trestné oznámenie podľa zákona č. 300/2005 Z. z. Trestný zákon, teda v uvedenej veci je možné vyvodiť voči páchateľovi aj trestnoprávnu zodpovednosť.

S pozdravom

OBEC OLDZA

.....

obec Oľdza

v zast.: Ildikó Gyurcsiová, starostka