

ZMLUVA O NÁJME ČASTI NEHNUTEĽNOSTI

I.	Obec Malá Domaša
so sídlom:	Malá Domaša 106, 094 02 Malá Domaša
IČO:	00 332 534
konajúca:	PhDr. Jaroslavom Makatúrom, starostom obce
bankový účet:	IBAN: SK 59 5600 0000 0042 4172 9001
e-mail:	mdomasa@gmail.com
tel. kontakt:	057/4885470
ako prenajímateľ na strane jednej (ďalej len „ Prenajímateľ “)	

a

II.	GESTUS Investments, s.r.o.
so sídlom:	Šebešťanová 253, 017 04 Považská Bystrica
IČO:	36 683 451
zapísaná v:	Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel: Sro, vložka č.: 42108/R
konajúca:	Petrom Bederkom, konateľom Ing. Branislavom Hirnerom, konateľom
e-mail:	kusnier@astom.sk
tel. kontakt:	+421948494414
ako nájomca na strane druhej (ďalej len „ Nájomca “ a spoločne s Prenajímateľom ďalej len „ zmluvné strany “ a každý z nich samostatne aj ako „ zmluvná strana “)	

uzatvárajú v zmysle § 663 a nasl. ustanovení zákona č. 40/1964 Zb.
Občianskeho zákonníka túto **zmluvu o nájme časti nehnuteľnosti**
(ďalej len „**Zmluva**“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom o veľkosti podielu 1/1 nasledovnej nehnuteľnosti:
 - **pozemku**, parcely registra „C“, parcelné č. 256/26, druh pozemku: Ostatná plocha, o výmere 1050 m², zapísanom v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky, vedenom Okresným úradom Vranov nad Topľou, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 254, pre katastrálne územie Malá Domaša, obec Malá Domaša, okres Vranov nad Topľou (ďalej aj ako „**Nehnutel'nost'**“).
2. Vzhľadom k tomu, že sa zmluvné strany dohodli, že Nájomca je na základe tejto Zmluvy oprávnený užívať časť Nehnutel'nosti o výmere 1050 m², ktorá časť predmetu nájmu je bližšie špecifikovaná v prílohe č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „**Predmet nájmu**“), uzatvorili zmluvné strany nižšie uvedeného dňa, mesiaca a roka túto Zmluvu, za podmienok v nej bližšie uvedených.

Článok II. Predmet Zmluvy a účel Zmluvy

1. Predmetom Zmluvy je:
 - a) záväzok Prenajímateľa prenechať za odplatu Nájomcovi Predmet nájmu do dočasného užívania a

b) záväzok Nájomcu za užívanie Predmetu nájmu zaplatiť Prenajímateľovi dojednanú odplatu (nájomné),
a to všetko spôsobom a za podmienok bližšie uvedených v Zmluve.

2. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s miestom kde sa Predmet nájmu nachádza, ktorý je mu dostatočne známy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do dočasného užívania za účelom skladovania vecí.

Článok III.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný pripraviť Predmet nájmu tak, aby tento v čase nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy bol úplne vypratý, a to z dôvodu, aby Nájomca mohol tento riadne užívať za dohodnutým účelom uvedeným v čl. II., bod 3. tejto Zmluvy.
2. V prípade, ak sa vo vzťahu k skladovaniu vecí v/na Predmete nájmu bude vyžadovať povolenie/súhlas od iného orgánu ako od Prenajímateľa, tak uvedené povolenie, resp. uvedený súhlas si zabezpečí na vlastné náklady Nájomca.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je povinný protokolárne odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi najneskôr v deň, kedy táto Zmluva nadobudne účinnosť, a za tým účelom aj odovzdať Nájomcovi všetko potrebné k riadnemu užívaniu Predmetu nájmu Nájomcom.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený na základe tejto Zmluvy užívať Predmet nájmu na dohodnutý účel, a to už od momentu, kedy táto Zmluva nadobudne účinnosť.
5. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že Nájomca nie je povinný uhrádzať Prenajímateľovi žiadne iné poplatky a náklady, najmä spojené s udržiavaním Predmetu nájmu, okrem platby nájomného.
6. Prenajímateľ je povinný vykonať potrebu všetkých opráv v/na Predmete nájmu, ktoré nespôsobil Nájomca a za ktoré Prenajímateľ zodpovedá, ak sú tieto potrebné pre riadne užívanie Predmetu nájmu Nájomcom.
7. Nájomca je povinný pri užívaní Predmetu nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, najmä z oblasti protipožiarnych predpisov ako aj z oblasti noriem životného prostredia.
8. Všetky stavebné úpravy, modernizáciu a rekonštrukciu Predmetu nájmu, môže vykonať Nájomca len s písomným súhlasom Prenajímateľa.
9. Prenajímateľ je oprávnený na základe predchádzajúceho písomného alebo e-mailového oznámenia Nájomcovi vstupovať do Predmetu nájmu za účelom kontroly, či Nájomca užíva Predmet nájmu v súlade so Zmluvou. Kontrolu v zmysle predchádzajúcej vety je Prenajímateľ povinný vykonať tak, aby jej výkonom neobmedzoval Nájomcu neprimeraným spôsobom. V prípade naliehavej potreby alebo nebezpečenstva ohrozenia života, zdravia alebo majetkových hodnôt je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho písomného alebo e-mailového oznámenia Nájomcovi.
10. Nájomca nie je oprávnený Predmet nájmu a/alebo jeho časť prenajať tretej osobe, bez písomného súhlasu Prenajímateľa.

11. Nájomca, ak to bude považovať za potrebné, tak si zabezpečí na vlastné náklady poistenie všetkých predmetov, ktoré uskladní v/na Predmete nájmu, prípadne si zabezpečí aj stráženie uskladnených vecí v/na Predmete nájmu na vlastné náklady, a to po celú dobu trvania nájomného vzťahu v zmysle tejto Zmluvy, s čím Prenajímateľ súhlasí.
12. Nájomca je oprávnený si zabezpečiť sám a na vlastné náklady ďalšie doplnkové služby ako napr. nainštalovanie prostriedkov elektronickej ochrany Predmetu nájmu (napr. kamerový systém) vrátane aj iných prostriedkov ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do Predmetu nájmu, s čím Prenajímateľ bez výhrad súhlasí, čo potvrdzuje svojím podpisom na tejto Zmluve.
13. Nájomca sa zaväzuje, že bude riadne dodržiavať pravidlá správania sa v Predmete nájmu a zároveň dodržiavať poriadok a čistotu pred a v Predmete nájmu na vlastné náklady. Upratovanie Predmetu nájmu, ako aj pred ním si zabezpečí Nájomca sám a na vlastné náklady.
14. Nájomca je povinný odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi po skončení Zmluvy/doby nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu Prenajímateľa, pričom za každú takúto vykonanú zmenu v/na Predmete nájmu (na základe písomného súhlasu Prenajímateľa) nemá Nájomca nárok na zaplatenie žiadnych nákladov s tým spojených.

Článok IV. Nájomné a spôsob jeho úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca zaplatí Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu ročné nájomné vo výške 8.814,46 eur, slovom: osemtisícosemstoštrnásť eur a štyridsaťšesť centov (ďalej aj ako „**Nájomné**“), ktoré Nájomné je cenou konečnou a ak sa k Nájomnému má uplatniť aj príslušná sadzba DPH, tak výška/cena Nájomného už zohľadňuje aj príslušnú sadzbu DPH.
2. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že Nájomca zaplatí Prenajímateľovi Nájomné a/alebo jeho časť vopred, a to na základe faktúry vystavenej od Prenajímateľa, ktorú je Prenajímateľ povinný vystaviť Nájomcovi najneskôr do 01.06.2022, pričom lehota splatnosti na zaplatenie Nájomného a/alebo jeho časti je 14 dní odo dňa doručenia riadne vystavenej faktúry Prenajímateľa Nájomcovi na nasledovnú e-mailovú adresu Nájomcu: kusnier@astom.sk. V nadväznosti na predchádzajúcu vetu zmluvné strany vyhlasujú a súhlasia s vystavením a doručením uvedenej faktúry Prenajímateľa Nájomcovi e-mailom, a to na e-mailovú adresu uvedenú v tomto bode, čo potvrdzujú svojimi podpismi na tejto Zmluve.
3. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že ak Nájomca bude užívať Predmet nájmu len časť dojednanej doby nájmu, Nájomné sa nekráti.
4. Nájomné sa bude považovať za zaplatené Prenajímateľovi už odpísaním peňažných prostriedkov v prospech bankového účtu Prenajímateľa, ktorý je bližšie uvedený v záhlaví tejto Zmluvy alebo ktorý bude uvedený vo faktúre Prenajímateľa.
5. Faktúra Prenajímateľa musí obsahovať náležitosti daňového dokladu podľa Zmluvy a zákona s tým, že ak ich obsahovať nebude, je Nájomca oprávnený Prenajímateľovi vrátiť takúto nesprávnu faktúru Prenajímateľa na opravu. V takomto prípade plynie nová lehota splatnosti odo dňa doručenia správne opravenej faktúry Prenajímateľa Nájomcovi. Až do momentu doručenia správne opravenej faktúry Prenajímateľa Nájomcovi, lehota splatnosti neplynie a nie je Nájomca ani v omeškaní s plnením.

Článok V.

Doba nájmu a skončenie Zmluvy/nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajíateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu na základe tejto Zmluvy do dočasného užívania **na dobu určitú**, t.j. od momentu nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy na obdobie 1 kalendárneho roka (ďalej aj ako „**doba nájmu**“).
2. Túto Zmluvu, resp. aj nájom možno pred uplynutím doby podľa bodu 1. tohto článku Zmluvy skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán.
3. Ukončiť Zmluvu písomnou výpoveďou je možné kedykoľvek aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná doba je 3 kalendárne mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Ukončiť Zmluvu písomným odstúpením je možné z dôvodov uvedených v zákone, ako aj z dôvodov uvedených v tejto Zmluve, hlavne z dôvodov pre podstatné porušenie zmluvných povinností, za ktoré sa považujú najmä nasledovné prípady:
 - a) ak Nájomca je v omeškaní s úhradou Nájomného a/alebo jeho ktorejkoľvek časti o viac ako 60 dní po lehote splatnosti alebo
 - b) ak Prenajíateľ poruší akúkoľvek povinnosť vyplývajúcu z čl. III. tejto Zmluvy alebo
 - c) ak sa Predmet nájmu má zmeniť alebo sa už zmenil tak, že tento nebude možné užívať Nájomcom spôsobom a za podmienok uvedených touto Zmluvou.
5. V prípade odstúpenia od Zmluvy, táto Zmluva zaniká ex nunc, t.j. momentom doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva, a teda aj nájom zaniká automaticky, a to: a) dňom zániku Predmetu nájmu, resp. aj b) dňom zániku Nájomcu.
7. Zmluvné strany berú na vedomie, že ukončením tejto Zmluvy nie sú dotknuté tie nároky, práva o povinnosti zmluvných strán, ktoré vznikli za jej trvania a majú trvať aj po jej ukončení, ide najmä o nárok na zaplatenie Nájomného, ďalej nárok na náhradu škody, ustanovenie o doručovaní, vrátane ustanovenia o voľbe práva.

Článok VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu medzi zmluvnými stranami a účinnosť až dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov, pričom danú Zmluvu je povinný zverejniť Prenajíateľ.
2. Prenajíateľ vyhlasuje a zároveň potvrdzuje, že je oprávnený s Predmetom nájmu disponovať, právny úkon je urobený v predpísanej forme, prejavy vôle sú hodnoverné, dostatočne zrozumiteľné a jeho zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, pričom prílohou č. 2 tejto Zmluvy je súhlas Obecného zastupiteľstva Obce Malá Domaša na umožnenie/poskytnutie Predmetu nájmu Nájomcovi na jeho dočasné užívanie (do nájmu).
3. Čo sa týka doručovania, zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti si budú zasielať na adresu zmluvnej strany, ktorá je ako aktuálna adresa sídla zapísaná na webovej stránke Obchodného registra SR alebo v inom registri, v ktorom je zmluvná strana zapísaná v čase odoslania zásielky na poštovú prepravu. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že ak si budú zasielať listiny, ktoré budú doručované poštou, kuriérom alebo inou osobou (ďalej aj ako „doručovateľ“), ktorá bude mať povinnosť doručiť zásielku, bude sa považovať za doručenie dňom prvého uloženia zásielky

u doručovateľa, a to aj v prípade, že zásielka sa odosielateľovi vráti ako nedoručená alebo neprevzatá alebo nedoručiteľná. Pokiaľ adresát prevezme zásielku skôr, ako by podľa tohto bodu mali nastať účinky fikcie doručenia, zásielka je doručená okamihom jej fyzického prevzatia adresátom.

4. Zmena Zmluvy je možná len písomnou dohodou Zmluvných strán, ak zo Zmluvy nevyplýva inak. Ukončiť Zmluvu je možné len písomne.
5. Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné a/alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť a/alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť a/alebo účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných a/alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
6. Zmluva a všetky právne vzťahy Zmluvou neupravené sa budú spravovať právnym poriadkom Slovenskej republiky. Vo veciach neupravených touto Zmluvou sa zmluvné vzťahy riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov a ostatnými platnými a účinnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, bez použitia kolíznych noriem.
7. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden rovnopis pre Prenajímateľa a jeden rovnopis pre Nájomcu.
8. 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.

Prílohy:

1. špecifikácia Predmetu nájmu
2. súhlas Obecného zastupiteľstva Obce Malá Domaša na umožnenie/poskytnutie Predmetu nájmu Nájomcovi na jeho dočasné užívanie (do nájmu)

V MALEJ DOMAŠI, dňa 31.5.2022

Prenají

PhDr.
staros
O



V TOU BYSTRICI, dňa 6.6.2022

Nájomc

GEST

Ing. Branislav Hirner
konateľ
GESTUS Investments, s.r.o.

ments, s.r.o.
á Bystrica
rá 253
DPH: SK2022260845