

Zmluva o nájme nehnuteľnosti

podľa § 261 ods. 9 a § 262 ods. 1 Obchodného zákonníka v platnom znení a
podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení
(ďalej len „nájomná zmluva“ alebo „zmluva“)

uzatvorená medzi nasledujúcimi zmluvnými stranami:

Prenajíateľ: **Obec Kechnec**
Kechnec č. 19
044 58 Kechnec
IČO: 00690261
DIČ: 2021261209
IČ DPH: SK2021261209
štatutárny orgán: Ing. Tomáš Konkoly, PhD., starosta obce
bankové spojenie: VÚB, a.s. Košice

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca v 1 .rade: **Marelli Kechnec Slovakia s.r.o.**
so sídlom Priemyselný Park Kechnec, Perínska cesta 275, 044 58 Kechnec
IČO: 36 751 758
DIČ: 2022356226
IČ DPH: SK2022356226
štatutárny orgán: Ing. Ján Vajda, konateľ
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice,
oddiel: Sro, vložka č. 35596/V

(ďalej len „Nájomca v 1. rade“)

a

Nájomca v 2. rade: **Marelli PWT Kechnec Slovakia s. r. o.**
so sídlom Priemyselný Park Kechnec, Perínska cesta 292, 044 58 Kechnec
IČO: 36 842 931
DIČ: 2022471924
IČ DPH: SK2022471924
štatutárny orgán: Mgr. Monika Toporová, konateľ
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice,
oddiel: Sro, vložka č. 35689 /V

(ďalej len „Nájomca v 2. rade“)

(Nájomca v 1. rade a Nájomca v 2. rade ďalej v texte zmluvy spoločne aj ako „nájomcovia“)

I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Kechnec, obci Kechnec, okrese Košice - okolie, a to nehnuteľností zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 901, vedenom Okresným úradom Košice-okolie, katastrálnym odborom, ako:

- pozemok parcela registra „C“ parcelné číslo 508/143 druh ostatná plocha o výmere 1247 m²,
- pozemok parcela registra „C“ parcelné číslo 508/145 druh ostatná plocha o výmere 640 m².

(ďalej spolu len „**pozemky**“ alebo „**Predmet nájmu**“)

2. Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva Nájomcovi v 1. rade ako aj Nájomcovi v 2. rade, teda Nájomcom do ich spoločného a nerozdielneho užívania Predmet nájmu na účel dohodnutý v čl. II tejto zmluvy a zároveň vyhlasuje, že má právo prenechať Predmet nájmu Nájomcom na dohodnuté užívanie.

II. Účel nájmu

1. Účelom nájmu je zriadenie parkoviska a odstavnej plochy pre motorové vozidlá na Predmete nájmu a užívanie Predmetu nájmu za účelom parkovania osobných a nákladných motorových vozidiel vo vlastníctve alebo užívaní Nájomcov, resp. ich zamestnancov a ďalších osôb, ktoré majú právne vzťahy s Nájomcami.
2. Prenajímateľ udeľuje nájomcom súhlas na užívanie Predmetu nájmu vyššie uvedeným spôsobom.
3. Prenajímateľ prehlasuje, že prístup a príjazd motorovými vozidlami na Predmet nájmu je možný bez akejkoľvek skutkovej či právnej prekážky, obmedzenia či práva tretích osôb. Prenajímateľ je povinný dať toto prehlásenie nájomcovi pri podpise zmluvy, čo vykonáva vlastnoručným podpisom na tejto zmluve. Zároveň sa prenajímateľ zaväzuje toto prehlásenie zachovať pravdivým počas trvania platnosti tejto zmluvy.
4. Obec Kechnec je vlastníkom vodovodnej a kanalizačnej rozvodnej siete, optického kábla, kamerového systému, chodníka, verejného osvetlenia. Uvedené siete sa nachádzajú pod terénom prenajatej plochy. Nájomcovia sú povinní sprístupniť zastavanú plochu v prípade potreby s pravidla na vykonanie opravy vzniknutých väd a porúch na zariadeniach prenajímateľa s pravidla počas celých 24 hodín. Ak nájomcovia neumožnia vstup obcou –

prenajímateľom povereným osobám za účelom odstránenia väd a porúch sú povinní nahradiť prenajímateľovi takto vzniknuté škody.

5. Parkovisko je možné využiť výlučne pre parkovanie osobných motorových vozidiel. Parkovanie nákladných motorových vozidiel sa zakazuje.

III.

Doba nájmu

1. Nájom je dohodnutý na dobu určitú v trvaní 5 rokov, a to počnúc dňom účinnosti zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli na automatickej prolongácii tejto zmluvy bez potreby osobitného opčného úkonu zo strany Nájomcov. Doba nájmu sa automaticky predlžuje o 5 rokov. To neplatí jedine za predpokladu, ak nájomcovia zašlú v lehote 60 dní pred uplynutím doby nájmu oznámenie Prenajímateľovi, že nemajú záujem o predĺžení doby nájmu. Pre odstránenie pochybností sa zmluvné strany dohodli, že celková doba nájmu podľa tejto zmluvy nemôže presiahnuť 10 rokov.

IV.

Nájomné

1. Nájomné za dohodnuté užívanie Predmetu nájmu bolo stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 40.000,- EUR (slovom: štyridsaťtisíc eur) bez DPH za celý Predmet nájmu za jeden kalendárny rok. Nájomca v 1. rade a Nájomca v 2. rade sa budú na uvedenom nájomnom podieľať v pomere 1:1, vzhľadom k čomu sa Nájomca v 1. rade zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi nájomné vo výške 20.000,- EUR bez DPH za jeden kalendárny rok a rovnako Nájomca v 2. rade sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi nájomné vo výške 20.000,- EUR bez DPH.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že za obdobie trvania zmluvy počas roka 2024 uhradia Nájomcovia alikvotnú časť nájomného, t. j. za 9 mesiacov trvania zmluvy uhradia Prenajímateľovi sumu 30.000,- EUR, pričom na účely úhrady Nájomného Prenajímateľ vystaví a doručí Nájomcom faktúru rovnako ako v prípade úhrady Nájomného podľa bodu 1 tejto Zmluvy. Sumu 15.000,- EUR bez DPH uhradí Nájomca v 1. rade a sumu 15.000,- EUR bez DPH uhradí Nájomca v 2. rade.
3. Zmluvné strany sa zároveň konštatujú, že od 01.01.2024 do momentu uzatvorenia tejto zmluvy dochádzalo zo strany Nájomcov k užívaniu predmetu nájmu bez právneho dôvodu, vzhľadom k čomu sa Nájomcovia bezdôvodne obohatili na úkor Prenajímateľa. Vzhľadom k uvedenému sa Zmluvné strany dohodli na vydaní bezdôvodného obohatenia, ktorého výška je dohodou Zmluvných strán určená alikvotne k výške Nájomného podľa tejto Zmluvy na sumu 10.000,-

EUR za celé obdobie. Prenajímateľ vyhlasuje, že na účely zaúčtovania predmetnej pohľadávky zahrnie sumu 10.000,- EUR ako osobitnú položku do faktúry podľa bodu 2 tejto Zmluvy. Sumu 5.000,- EUR uhradí Nájomca v 1. rade a sumu 5.000,- EUR uhradí Nájomca v 2. rade.

4. Nájomné sa uhrádza na základe faktúry Prenajímateľa vystavenej vždy do 31. januára kalendárneho roka za ktorý sa nájomné platí, pričom Zmluvné strany sa dohodli na splatnosti 30 dní a tolerancii s úhradou + 10 dní odo dňa splatnosti. Pre odstránenie pochybností zmluvné strany uvádzajú, ak Nájomcovia uhradia faktúru v lehote 10 dní odo dňa jej splatnosti, nie sú v omeškaní s úhradou. Nájomcovia uhradia nájomné podľa tejto zmluvy na základe faktúry prenajímateľa, ktorá musí byť Nájomcovi v 1. rade ako aj Nájomcovi v 2. rade osobitne doručená najneskôr 30 dní pred dňom splatnosti nájomného. V prípade ak sa prenajímateľ s doručením faktúry za nájomné omešká, nájomcom sa primerane predlžuje lehota splatnosti faktúry o počet dní omeškania prenajímateľa s doručením faktúry.
5. Prenajímateľ vystaví nájomcom faktúru v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. V prípade ak vystavená faktúra nespĺňa náležitosti tejto zmluvy a/alebo náležitosti v zmysle platných právnych predpisov, sú nájomcovia oprávnení faktúru vrátiť na opravu prenajímateľovi. Do momentu doručenia riadnej faktúry nájomcom neplynie lehota splatnosti nájomného.
6. V prípade, ak sa Nájomcovia dostanú do omeškania s úhradou nájomného na základe vystavených faktúr o viac ako 90 dní, vzniká Prenajímateľovi právo na požadovanie peňažnej zábezpeky vo výške rovnajúcej sa 3-mesačnému nájomnému, ktorá je splatná do 30 dní odo dňa výzvy Prenajímateľa v prípade, že dôjde k naplneniu hypotézy uvedenej v tomto bode.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť výšku nájomného priamo úmerne podľa výšky miery inflácie zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim, a to v prípade, ak inflácia je väčšia ako 10%. V takom prípade má však Prenajímateľ právo prehodnotiť výšku nájomného výlučne o tú časť, ktorá zodpovedá miere inflácie prevyšujúcej výšku 10%.

V.

Práva a povinnosti účastníkov

1. Nájomcovia sú povinní akákoľvek stavebné práce a terénne úpravy vykonávať na Predmete nájmu iba v súlade s právoplatnými a vykonateľnými rozhodnutiami príslušných orgánov štátnej správy podľa platných právnych predpisov.
2. Všetky náklady na výstavbu a terénne úpravy na Predmete nájmu budú nájomcovia realizovať na svoje náklady.
3. Nájomcovia sa zaväzujú, že užívanie Predmetu nájmu podľa tejto zmluvy budú vykonávať tak, aby svojim užívaním Predmetu nájmu nespôsobovali prenajímateľovi a tretím osobám vznik

škody, inak sú povinní takto spôsobenú škodu Prenajímateľovi alebo tretím osobám uhradiť. Nájomcovia sa zaväzujú, že údržbu komunikácie a parkoviska zriadeného na Predmete nájmu budú vykonávať na svoje náklady po dobu trvania tejto zmluvy.

Nájomcovia sú zároveň povinní uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým užívaním a opotrebovaním Predmetu nájmu a vykonávať riadnu údržbu

4. Nájomcovia sú oprávnení podľa svojej úvahy a za dodržania stavebných prepisov, Predmet nájmu oplotiť. Na túto činnosť udeľuje prenajímateľ nájomcom osobitný súhlas. Pred realizáciou oplotenia sa nájomcovia zaväzujú vykonať potrebné úkony v zmysle platných právnych predpisov, najmä vopred písomne ohlásiť stavbu oplotenia príslušnému stavebnému úradu. Vzhľad a technické riešenie oplotenia sú Nájomcovia povinní konzultovať po urbanistickej stránke s obcou Kechnec – Prenajímateľom.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu nájomcovia sú povinní Predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu. Prenajímateľ sa zaväzuje po skončení nájmu odkúpiť stavby umiestnené na Predmete nájmu od nájomcu za symbolickú sumu 1,- Euro. V prípade, ak prenajímateľ neuzavrie kúpnu zmluvu podľa predchádzajúcej vety ani do 30 dní odo dňa doručenia výzvy nájomcov, sú nájomcovia oprávnení domáhať sa nahradenia prejavu vôle prenajímateľa na takejto kúpnej zmluve.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ má výlučne nárok na jediné peňažné plnenie za výkon svojich povinností podľa tejto zmluvy a to je jedine nájomné v zmysle tejto Zmluvy. Prenajímateľ nemá nárok na žiadne iné peňažné plnenie od Nájomcov, s výnimkou zmluvných pokút a nároku na náhradu škody.
7. Nájomcovia nie sú oprávnení Predmet nájmu ani jeho časť prenajať ďalej bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
8. Nájomcovia zodpovedajú v plnom rozsahu za ochranu Predmetu nájmu pred požiarmi podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a za dodržiavanie bezpečnostných pravidiel zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ako aj hygienických predpisov podľa príslušných právnych predpisov v (na) Predmete nájmu a zaväzujú sa vykonávať všetky potrebné opatrenia a kontroly na zabránenie vzniku požiaru alebo inej škody majetku a na dodržiavanie bezpečnostných a hygienických predpisov, inak zodpovedajú za škodu vzniknutú porušením tejto povinnosti.

VI.

Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Nájomný vzťah môže byť ukončený taktiež písomnou dohodou zmluvných strán.

3. Každá zo zmluvných strán je oprávnená vypovedať túto zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná doba je 3 mesiace a začínať plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. V prípade ak nájomcovia neuhradia nájomné v súlade s touto zmluvou ani po uplynutí dodatočnej 30 dňovej lehoty od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa, prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
5. V prípade ak prenajímateľ neplní povinnosti uložené mu v tejto zmluvy a nevykoná nápravu ani po uplynutí dodatočnej 30 dňovej lehoty od doručenia písomnej výzvy nájomcov, nájomcovia sú oprávnení od tejto zmluvy odstúpiť.

VII.

Odstúpenie od zmluvy

1. V prípade ak Prenajímateľ poruší povinnosť uvedenú v článku V. tejto Zmluvy, vzniká Nájomcom druhej zmluvnej strane právo odstúpiť od tejto Zmluvy.
2. Ak ktorákoľvek zo zmluvných strán poruší akúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR za každé takéto porušenie. Zaplatením akejkoľvek zmluvnej pokuty podľa tejto zmluvy, nie je dotknuté právo dotknutej zmluvnej strany na náhradu prípadnej škody, vrátane ušlého zisku, spôsobenej porušením povinnosti zabezpečenej zmluvnou pokutou a to v rozsahu, v ktorom táto škoda prevyšuje zmluvnú pokutu.

VIII.

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny úkon niektorej zmluvnej strany smerujúci ku vzniku, zmene, zániku práv a povinností alebo zmene alebo zániku právneho vzťahu založeného touto zmluvou, alebo akékoľvek oznámenie alebo výzva, požiadavka alebo súhlas niektorej zo zmluvných strán, ktorý sa bude vyžadovať, alebo ktorý bude povolený alebo nevyhnutný na základe tejto Zmluvy, musí byť písomný (ďalej len „písomnosť“) a musí byť doručený poštou ako doporučená zásielka alebo osobne. Na tento písomný styk (odosielanie a doručovanie) sa použijú adresy sídiel oboch zmluvných strán.
2. Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnosť sa považuje za splnenú a písomnosť sa považuje za doručenú, len čo ju druhá zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojím vlastnoručným podpisom, alebo podpisom inej osoby oprávnenej na prijímanie písomností.
3. Účinky doručenia písomnosti nastanú aj vtedy ak

- a) zmluvná strana zmenila adresu, na ktorú sa má podľa tejto zmluvy odosielať písomnosť, bez toho, aby túto zmenu druhej zmluvnej strane oznámila, a následne pošta túto písomnosť vrátila zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, a to dňom vrátenia takejto písomnosti zmluvnej strane, alebo
- b) doručenie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím tej zmluvnej strany, ktorej bola písomnosť adresovaná, a to dňom, kedy k takému konaniu došlo, alebo
- c) zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne, a to dňom odmietnutia prijatia písomnosti, alebo
- d) odosielateľovi bola zásielka vrátená ako nedoručená, a to dňom vrátenie nedoručenej zásielky.

IX.

Záverečné ustanovenia

1. Všetky ústne i písomné zmluvy, dohody i dojednania týkajúce sa predmetu tejto nájomnej zmluvy, ktoré boli zmluvnými stranami prijaté pred dňom podpisu tejto zmluvy, sa podpisom tejto nájomnej zmluvy rušia od počiatku.
2. Právne vzťahy vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy sa riadia platným právnym poriadkom Slovenskej republiky, predovšetkým ustanoveniami Obchodného zákonníka a Občianskeho zákonníka v ich platnom znení.
3. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
4. Ustanovenia tejto Zmluvy možno meniť a dopĺňať len vo forme písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
5. V prípade akéhokoľvek sporu alebo sporného nároku sa obe strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody. V prípade ak nedôjde k zmierlivému vyriešeniu sporu, akékoľvek spory a sporné nároky z tejto zmluvy alebo s touto zmluvou súvisiace sú oprávnené rozhodovať všeobecné súdy Slovenskej republiky.
6. V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení zmluvy, pokiaľ to nevyklučuje v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov samotná povaha takého ustanovenia. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli zmluvných strán v čase uzatvorenia tejto zmluvy.

7. Táto Zmluva je uzatvorená v troch (3) vyhotoveniach, s platnosťou originálu, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.

8. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, ich vôľa je slobodná a vážna, prejav vôle je dostatočne zrozumiteľný a určitý, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a bez výhrad súhlasia s jej ustanoveniami. Na znak svojho súhlasu pripájajú k Zmluve svoje vlastnoručné podpisy.

V Kechneci, dňa 4.4. 2024

V Kechneci, dňa 4.4. 2024

Prenajíateľ:

.....

Obec Kechnec

Ing. Tomáš Konkoly, PhD.

starosta obce

Nájomca v 1. rade:

Nájomca v 2. rade:

.....

Marelli Kechnec Slovakia s.r.o.

Ing. Ján Vajda, konateľ

.....

Marelli PWT Kechnec Slovakia s. r. o.

Mgr. Monika Toporová, konateľ