

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

I.

Zmluvné strany

Prenajíateľ: **Obec Nána**
IČO: 00800279
DIČ: 2021074176
so sídlom: Madáchova 2532/32, 943 60 Nána
v mene ktorej koná Ladislav Juhász, poverený starosta obce
IBAN: SK81 5600 0000 0038 0279 4002
(ďalej obaja spolu iba ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **Nána Invest, s.r.o.**
so sídlom: 1. mája 6., 943 60 Nána
IČO: 46 121 617
IČ-DPH: SK2023243706
zap. v obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel Sro,
vložka č. 28806/N
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
č.ú.: SK 32 0200 0000 0030 8033 1953
zast.: Mgr. Tomáš Szalatnyai, konateľ spoločnosti
(ďalej iba ako „nájomca“)

PREAMBULA

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti parc. reg. C-KN č. 1176 o výmere 765 m², parc. reg. C-KN č. 1187 o výmere 673 m², parc. reg. C-KN č. 1188 o výmere 693 m², a stavby so súpisným č. 1157 postavenej na parc. reg. C-KN č. 1176, stavby so súpisným č. 1171 postavenej na parc. reg. C-KN č. 1187 a stavby so súpisným č. 1172 postavenej na parc. reg. C-KN č. 1188, ktoré sú zapísané na LV č. 466, pre k.ú. Nána, vedený Katastrálnym odborom Okresného úradu Nové Zámky.
2. Nájom nebytových priestorov špecifikovaných v bode 1 bol schválený obecným zastupiteľstvom dňa 08.07.2024 uznesením č. 12/08072024
3. S ohľadom na záujem a možnosti oboch zmluvných strán dohodli sa tieto na nasledovných doleuvedených skutočnostiach:

II.

Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nas. nehnuteľností:
 - parc. reg. C-KN č. 1176 o výmere 765 m²,
 - parc. reg. C-KN č. 1187 o výmere 673 m²,

- parc. reg. C-KN č. 1188 o výmere 693 m²,
 - stavba so súpisným č. 1157 postavená na parc. reg. C-KN č. 1176,
 - stavba so súpisným č. 1171 postavená na parc. reg. C-KN č. 1187
 - stavba so súpisným č. 1172 postavenej na parc. reg. C-KN č. 1188
- ktoré sú zapísané na LV č. 466, pre k.ú. Nána, vedené Katastrálnym odborom Okresného úradu Nové Zámky.

(ďalej iba ako „predmet nájmu“)

2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva predmet nájmu špecifikovaný v čl. II. ods. 1 tejto zmluvy nájomcovi do užívania za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné podľa tejto zmluvy.

III. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za účelom vykonávania činností zapísaných v obchodnom registri nájomcu.
2. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy dáva nájomcovi súhlas s užívaním predmetu nájmu na účel nájmu uvedený v tejto Zmluve. Na dosiahnutie účelu nájmu je nájomca oprávnený vykonať na predmete nájmu všetky úkony, ktoré sú nevyhnutne potrebné k tomu, aby sa predmet nájmu dal využiť na účel nájmu.
3. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky, s čím prenajímateľ podpisom na tejto zmluve vyjadruje svoj súhlas.

IV. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú na 5 rokov odo dňa podpisu tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu dňom podpisu tejto zmluvy.

V. Nájomné

1. Odo dňa podpisu tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za predmet nájmu na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy vo výške 1€/kalendárny rok spôsobom podľa tohto článku zmluvy.
2. Nájomné je splatné najneskôr do 15. januára toho ktorého roka za ktoré nájomné prenajímateľovi podľa tejto zmluvy prislúcha, a to na základe prenajímateľom vystavenej faktúry.
3. Peňažný záväzok nájomcu zaplatiť nájomné sa považuje za splnený okamihom pripísania peňažných prostriedkov na bankový účet prenajímateľa.
4. Prenajímateľ si v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného uplatní úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
5. Zmluvné strany si dohodli výšku nájomného z dôvodu potreby rozsiahlej investície do predmetu nájmu ako aj poukazom na osobitný zreteľ v zmysle zásad hospodárenia prenajímateľa.
6. Prenajímateľ udeľuje neodvolateľný súhlas, aby si nájomca uplatnil vo svojom účtovníctve príslušné účtovné odpisy za vykonané stavebné práce a úpravy, drobné opravy, za dodávku nového technologického vybavenia (vykonané a zaplatené

nájomcom) zodpovedajúce hodnote vykonaných stavebných prác a drobných opráv, technologického vybavenia na/v predmete nájmu, vykonaných a zaplatených nájomcom na náklady nájomcu a so súhlasom prenajímateľa.

VI.

Služby spojené s nájmom a údržba

1. Zmluvné strany sa dohodli, že služby spojené s nájmom hradí v plnom rozsahu nájomca. Nájomca uzatvorí zmluvy o odbere jednotlivých médií (elektrickú energiu, pitnú vodu,) priamo s ich dodávateľmi.
2. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na Predmete nájmu nevznikla škoda. Nájomca je povinný zabezpečovať údržbu, opravy, úpravy a servis Predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli a berú na vedomie, že v prípade nových investícií vykonaných zo strany nájomcu, tieto investície sa stanú súčasťou predmetu nájmu a nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa úhradu týchto nákladov.
3. Prenajímateľ súhlasí s tým, že nájomca si uplatní vo svojom účtovníctve príslušné účtovné odpisy, zodpovedajúce hodnote prác (vrátane zabudovaných predmetov stavby) nájomcu na predmete nájmu, vykonaných na náklady nájomcu.
4. Prenajímateľ udeľuje nájomcovi výslovný súhlas na akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny vykonávané na predmete nájmu, pričom nájomca je povinný informovať prenajímateľa a/alebo obecné zastupiteľstvo o všetkých zmenách a to bezodkladne.

VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady upratovanie predmetu nájmu a priestor v lokalite nájmu v okruhu 5 metrov.
2. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu.
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ nie je v čase trvania nájmu povinný predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, túto povinnosť na seba preberá nájomca.
4. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi voľný prístup na predmet nájmu a jeho nerušené užívanie.
5. Prenajímateľ nesmie zasahovať do zariadení či iných hnutelných vecí vnesených nájomcom na predmet nájmu, ak tieto nájomca na predmet nájmu vniesol v súlade s dojednaným účelom nájmu, okrem prípadu, ak prenajímateľovi vznikla škoda, alebo mu hrozí škoda.
6. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a za týmto účelom, po oznámení nájomcovi, vstupovať do predmetu nájmu.
7. Nájomca sa zaväzuje prevziať predmet nájmu v stave ako stojí a leží, zaväzuje sa existujúce závady odstrániť na vlastné náklady, predmet nájmu na vlastné náklady upraviť do stavu spôsobilého na dohodnuté užívanie a v tomto stave ho následne na vlastné náklady udržiavať. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
8. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné v dohodnutých termínoch splatnosti.

9. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením, nadmerným opotrebovaním a zničením, znehodnotením a zničením a zabezpečiť primeranú starostlivosť o predmet nájmu.
10. Nájomca vyhlasuje, že si pred zahájením svojej činnosti v predmete nájmu na svoje vlastné náklady a zodpovednosť zabezpečí a počas celej doby trvania nájmu udrží v platnosti všetky úradné a iné povolenia požadované príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými v Slovenskej republike na prevádzkovanie svojej činnosti v súlade s dohodnutým účelom nájmu.
11. Nájomca znáša v celom rozsahu všetky sankcie uložené orgánmi verejnej správy vo vzťahu k predmetu nájmu alebo v súvislosti s predmetom nájmu pokiaľ boli uložené z dôvodov na strane nájomcu (ďalej len "Sankcie"). V prípade, ak by boli Sankcie peňažnej povahy uložené prenajímateľovi právoplatným a vykonateľným rozhodnutím, zaväzuje sa nájomca takéto peňažné Sankcie uhradiť prenajímateľovi do piatich (5) pracovných dní odo dňa, kedy prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi uloženie takýchto Sankcií a doručí nájomcovi právoplatné a vykonateľné rozhodnutie o uložení Sankcie. V prípade, ak budú prenajímateľovi uložené nepeňažné Sankcie, zaväzuje sa nájomca nahradiť prenajímateľovi všetku škodu spôsobenú takýmito nepeňažnými Sankciami. V prípade začatia akéhokoľvek konania o uloženie Sankcie, ktorého účastníkom bude prenajímateľ a/alebo správca je prenajímateľ povinný oznámiť začatie konania nájomcovi, poskytnúť v tomto konaní nájomcovi súčinnosť, najmä umožniť nájomcovi brániť svoje práva, najmä využitím riadnych a mimoriadnych opravných prostriedkov a prostriedkov súdneho preskúmania zákonnosti akéhokoľvek rozhodnutia v zmysle právneho poriadku Slovenskej republiky.

VIII.

Ďalšie dojednania

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa účtovných a daňových údajov (názov, sídlo, identifikačné číslo, čísla účtov a pod.) najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa zmeny. Zmluvná strana, ktorá túto povinnosť nesplní, zodpovedá druhej zmluvnej strane v plnej výške za škodu, ktorá v jej dôsledku toho vznikla.
3. V prípade ukončenia nájmu, nájomca je povinný do 15:30. hodiny v pracovný deň, nasledujúci po skončení nájmu, odovzdať predmet nájmu. Pri nesplnení tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške mesačného nájomného za každý i začatý mesiac omeškania s vypratáním predmetu nájmu.
4. Ak nájomca nevyprace predmet nájmu podľa ods. 3, podpisom tejto zmluvy nájomca splnomocňuje prenajímateľa:
 - a) vstúpiť na predmet nájmu a za prítomnosti dvoch osôb vykonať súpis vecí nájomcu umiestnených na predmete nájmu a na náklady nájomcu ich uskladniť
 - b) vykonať všetky ďalšie nevyhnutné úkony potrebné na vypratanie predmetu nájmu.

IX.

Odovzdanie predmetu nájmu

1. Pri skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odstrániť z predmetu nájmu na vlastné náklady všetky zariadenia a iné hnutelné veci, ktoré vniesol na predmet nájmu najneskôr do odovzdania predmetu nájmu, pokiaľ sa strany v čase odovzdania predmetu nájmu nedohodnú inak. Nájomca sa súčasne zaväzuje odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania, ak sa spôsob užívania výslovne nedohodol, v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

X.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, odstúpením od tejto zmluvy alebo výpoveďou.
2. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a) Nájomca bezdôvodne odmieta protokolárne prevziať predmet nájmu napriek tomu, že tento spĺňa všetky dojednané podmienky,
 - b) nájomca napriek písomnej výzve užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
 - c) nájomca, nezaplatil splatné nájomné,
 - d) s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba predmet nájmu vypratať.
4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a) prenajímateľ mu predmet nájmu odovzdal v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé používanie,
 - b) predmet nájmu sa stane nespôsobilým na dohodnuté, alebo obvyklé užívanie bez zavinenia nájomcu.
5. Účinky okamžitého odstúpenia od zmluvy podľa ods. 3. a 4. nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
6. Nájomný vzťah ďalej zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) zánikom nájomcu.

XI.

Doručovanie písomností

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenia príslušnej zmluvnej strane alebo prostredníctvom portálu www.slovensko.sk.
2. Za deň doručenia sa považuje deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, doručovanú písomnosť prevzala, čo potvrdila svojím podpisom na rovnopise

pisomnosti alebo na osobitnej doručenke, odoprela prevziať alebo deň, v ktorý márne uplynula lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte.

XII. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia podľa ust. § 47a ods. 1 zák. č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ust. § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
2. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a ďalšími súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len písomnými očíslovaným dodatkami podpísanými všetkými jej účastníkmi.
4. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení sa použije právna úprava, ktorá sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy a následne v danej veci zmluvné strany čo najskôr uzatvoria platný dodatok podľa ods.3.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, pričom každý zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, nemajú námietky proti jej obsahu, túto zmluvu uzatvárajú riadne, zodpovedne, určito, jasne a slobodne, nie za nápadne nevýhodných podmienok, nie v tiesni, nie v omyle, pod tlakom, na znak čoho ju zástupcovia oboch zmluvných strán vlastnoručne podpisujú.

V Náne, dňa 9.7.2024

Prenajíateľ:

Obec Nána

Ladislav Juhász, poverený starosta obce

Nájomca:

Nána Invest, s.r.o.

Mgr. Tomáš Szalatnyai, konateľ