

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

podľa Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“), podľa ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

Prenajímateľ: Obec Lutila
IČO: 00652113, DIČ: 2020533273, IČDPH: Nie je platca DPH
sídlo: Štefánikova 84, 966 22 Lutila
IBAN: SK73 5600 0000 0014 0350 7003
email: starosta@lutila.sk, tel.: 0903514423
v zastúpení: Peter Knopp, starosta obce
(ďalej ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca: STREDNÉ SLOVENSKO s.r.o.
IČO: 55 518 061, DIČ: 2122035773
sídlo: Aupark Tower, Einsteinova 24, Bratislava - mestská časť Petržalka 851 01
v zastúpení: RNDr. Demetrios Constantinides, konateľ
email: demetrios.constantinides@bulgold.com. tel.: 0918890823
(ďalej len ako „Nájomca“)
(Prenajímateľ a Nájomca spolu ďalej len ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto zmluvu (ďalej len "zmluva"):

1 ÚVODNÉ USTANOVENIA. PREDMET NÁJMU.

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností pre okres Žiar nad Hronom, obec Lutila, katastrálne územie Lutila, na liste vlastníctva č. 829 ako: stavba - sklady a garáže CO súpisné č. 433 na parcele registra „C“ č. 942/8.
- 1.2 Predmetom nájmu je nebytový priestor - vyznačený v prílohe č. 1 spolu o výmere 142 m² (ďalej len „Predmet nájmu“), nachádzajúci sa v stavbe - sklady a garáže CO súpisné č. 433. Celková plocha stavby - sklady a garáže CO súpisné č. 433 je 849 m².
- 1.3 Povolenie dočasnej stavby v severozápadnom rohu budovy na umiestnenie stroja na rezanie jadier.
- 1.4 Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený prenechať Predmet nájmu Nájomcovi do nájmu v súlade s touto zmluvou.

2 PREJAV VÔLE.

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi na odplatné užívanie Predmet nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve.

a)

3 ÚČEL NÁJMU.

- 3.1 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu na účely výkonu podnikateľskej činnosti Nájomcu.

b)

4 DOBA NÁJMU.

- 4.1 Doba nájmu sa dojednáva na dobu najprv od 1. júna 2024 na jeden rok s možnosťou predĺženia o ďalších 12 mesiacov.

c)

5 NÁJOMNÉ, ÚHRADA ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM PREDMETU NÁJMU. INFLÁCIA.

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu mesačné nájomné vo výške 500,00 EUR bez DPH stanovené dohodou zmluvných strán. Nájomné je splatné v dvoch splátkach ročne, t. j. 3000 eur pri podpise zmluvy a potom ďalších 3000 eur po 6 mesiacoch.
- 5.2 Počnúc mesiacom február 2025 sa suma mesačného nájomného zvyšuje o mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien v priemere za predchádzajúci kalendárny rok, ktorú informáciu zverejňuje Štatistický úrad Slovenskej republiky („Potvrdenie o miere inflácie v SR“). Zvyšuje sa vždy nájomné platné v mesiaci predchádzajúcom zvýšeniu nájomného podľa tohto bodu. Zvýšené nájomné sa platí od momentu zvýšenia až do momentu ďalšieho zvýšenia. Povinnosť platiť zvýšené nájomné vzniká prvým dňom mesiaca nasledujúceho po zverejnení indexu spotrebiteľských cien podľa tohto bodu Štatistickým úrad Slovenskej republiky (prvýkrát od mesiaca február 2025).
- 5.3 Nájomca sa zaväzuje platiť za skutočnú spotrebu služieb spojených s nájmom (distribúcia elektriny a súvisiace služby, dodávka elektriny, dodávka vody a stočné) na to určenými meračmi. Nájomca sa zaväzuje platiť za časť spotreby služieb spojených s nájmom (zrážková voda), pričom časť pripadajúca na nájomcu sa určí ako súčin ceny za službu vyúčtovanej dodávateľom služby a pomeru prenajatej plochy a celkovej plochy stavby (142 m²/849 m²) (platby za služby uvedené v tomto bode ďalej spolu len ako „Platby za Služby spojené s nájmom“).
- 5.4 Údržba prístupových komunikácií k areálu, v ktorom sa nachádza stavba sklady a garáže CO súpisné č. 433

je v cene nájmu. V cene nájmu nie je údržba vnútroareálových komunikácií v areály, v ktorom sa nachádza stavba sklady a garáže CO súpisné č. 433. Údržbu vnútroareálových komunikácií v areály, v ktorom sa nachádza stavba sklady a garáže CO súpisné č. 433 zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.

- 5.5 Nájomné a Platby za Služby spojené s nájmom vyúčtuje Prenajímateľ nájomcovi vo forme faktúry. Platobným miestom je účet Prenajímateľa uvedený na faktúre. Prenajímateľ doručí Nájomcovi faktúru osobne alebo doporučenou listovou zásielkou alebo elektronicky bezprostredne po jej vyhotovení. Nájomca ako „prijemca služby“ dáva súhlas na doručovanie elektronickej faktúry za podmienok uvedených v tejto zmluve.
- 5.6 Pokiaľ Nájomca z vlastnej iniciatívy prestane Predmet nájmu užívať pred uplynutím doby nájmu, nezbavuje ho to povinnosti platiť Nájomné a Platby za Služby spojené s nájmom a plniť ostatné záväzky touto zmluvou dohodnuté.

6 PRÁVA A ZÁVÄZKY NÁJOMCU.

6.1 Nájomca je oprávnený:

- d) dočasnú konštrukciu na umiestnenie stroja na rezanie jadier vybudovať na vlastné náklady.
- e) vykonať akékoľvek stavebné zmeny alebo úpravy Predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa,
- f) (Nájomca vykoná schválené zmeny alebo úpravy Predmetu nájmu na svoje náklady. Prenajímateľ je pri udelení súhlasu oprávnený určiť Nájomcovi podmienky vykonávania zmien alebo úprav Predmetu nájmu. Nájomca je povinný dodržiavať podmienky vykonávania schválených zmien alebo úprav a postupovať tak, aby nerušil alebo neobmedzoval hlukom, prachom a inými nepriaznivými vplyvmi tretie osoby nad obvyklú mieru.)
- g) vykonať výmenu zámkov a/alebo obstaráť duplikáty kľúčov len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa,
- h) (Nájomca vykoná výmenu zámkov a/alebo obstará duplikáty kľúčov nájmu na svoje náklady. Duplikáty kľúčov sa stávajú vlastníctvom Prenajímateľa momentom ich vzniku. Vymenené zámky sa stávajú vlastníctvom Prenajímateľa momentom ich výmeny.)
- i) umiestniť firemné označenie prevádzky na miesto na to určené Prenajímateľom len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa,
- j) (Nájomca vykoná umiestnenie firemného označenia na svoje náklady.)
- k) dať Predmet nájmu do podnájmu tretej osoby len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa,
- l) postúpiť akékoľvek práva z tejto zmluvy na tretiu osobu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

6.2 Nájomca je povinný:

- a) užívať Predmet nájmu v súlade s účelom nájmu podľa tejto zmluvy,
- b) užívať Predmet nájmu tak aby na Predmete nájmu nevznikla škoda,
- c) nakladať s Predmetom nájmu s náležitou starostlivosťou,
- d) platiť Nájomné a Platby za Služby spojené s nájmom riadne a včas,
- e) platiť sankcie podľa tejto zmluvy riadne a včas,
- f) odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi po skončení nájmu v súlade s touto zmluvou vrátane podpísania preberacieho protokolu,
- g) bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi vznik potreby výmeny zámkov,
- m) (Oznámenie podľa tohto bodu sa doručuje elektronicky.)
- h) bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi vznik potreby výroby duplikátov kľúčov,
- n) (Oznámenie podľa tohto bodu sa doručuje elektronicky.)
- i) bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi vznik škody na Predmete nájmu prípadne osobu, ktorá za škodu zodpovedá a poskytnúť súčinnosť Prenajímateľovi pri uplatnení nároku na náhradu škody,
- o) (Oznámenie podľa tohto bodu sa doručuje elektronicky a zároveň písomne. Ak za škodu zodpovedá Nájomca, nesie zodpovednosť za spôsobenú škodu a zaväzuje sa ju uhradiť na základe vyúčtovania Prenajímateľa.)
- j) bezodkladne oznámiť Prenajímateľa o prebiehajúcim alebo možnom rozhodcovskom konaní, súdnom konaní, súdnom výkone rozhodnutia, exekúcii alebo akomkoľvek inom konaní, ktoré sa týka alebo ktoré sa môže týkať Predmetu záložného práva,
- p) (Oznámenie podľa tohto bodu sa doručuje elektronicky a zároveň písomne.)
- k) zabezpečiť bežnú údržbu a opravy Predmetu nájmu a hnutelných vecí na vlastné náklady (bežnou údržbou a opravami Predmetu nájmu podľa tejto zmluvy sa rozumie vykonanie údržby a opráv v hodnote do 100,00 EUR za jeden prípad),
- l) bezodkladne oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi potreby opráv, údržby a technického servisu, ktoré má vykonávať Prenajímateľ,
- q) (Oznámenie podľa tohto bodu sa doručuje elektronicky. Ak potreba opráv, údržby a technického servisu súvisiaca s prevádzkou Predmetu nájmu bola spôsobená Nájomcom, Prenajímateľ ich vykoná na

- náklady Nájomcu. Pri porušení týchto povinností zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú.),
- m) umožniť Prenajímateľovi vykonanie opráv, údržby a technického servisu Predmetu nájmu súvisiacich s užívaním Predmetu nájmu a hnutelných vecí,
 - n) dodržiavať v Predmete nájmu všetky povinnosti vyplývajúce pre neho zo všeobecne záväzných predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany, z platných STN a na svoje náklady a zodpovednosť zabezpečovať plnenie týchto povinností počas celej doby nájmu
 - r) (Za nedodržanie povinností podľa tohto bodu nesie výlučnú zodpovednosť Nájomca.)
 - s)

7 PRÁVA A ZÁVÄZKY PRENAJÍMATEĽA.

- 7.1 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať prehliadku Predmetu nájmu v priebehu trvania nájmu po dohode s Nájomcom počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to z dôvodu kontroly, či Nájomca užíva Predmet nájmu na dohodnutý účel a riadnym spôsobom.
- 7.2 Prenajímateľ je povinný:
 - a) zabezpečiť riadny a nerušený výkon práv Nájomcu po celú dobu nájmu tak, aby bolo možné dosiahnuť účel nájmu.
 - b) vopred oznámiť Nájomcovi všetky zmeny, prípadne zásahy do Predmetu nájmu, ktoré by mohli ovplyvniť výkon podnikateľskej činnosti Nájomcu v Predmete nájmu.
(Oznámenie podľa tohto bodu sa doručuje elektronicky.)
- t)

8 ZÁLOŽNÉ PRÁVO. SANKCIE.

- 8.1 Pre účely zabezpečenia platby nájomného má Prenajímateľ podľa tejto zmluvy a v zmysle ustanovenia § 672 Občianskeho zákonníka záložné právo k hnutelným veciam (ďalej len „Predmet záložného práva“) nachádzajúcim sa v Predmete nájmu patriacim Nájomcovi.
- 8.2 V prípade omeškania Nájomcu so splnením povinnosti platiť Nájomné riadne a včas sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,50 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Zmluvná pokuta podľa tohto bodu je splatná momentom porušenia povinnosti.
- 8.3 V prípade omeškania Nájomcu so splnením povinnosti platiť Platby za Služby spojené s nájmom riadne a včas sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,50 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Zmluvná pokuta podľa tohto bodu je splatná momentom porušenia povinnosti.
- 8.4 V prípade omeškania Nájomcu so splnením povinnosti odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi riadne a včas v súlade s touto zmluvou sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5 % zo sumy mesačného Nájomného za každý deň omeškania. Zmluvná pokuta podľa tohto bodu je splatná momentom porušenia povinnosti.
- 8.5 Nájomca sa zaväzuje plniť povinnosť, ktorej splnenie bolo zabezpečené zmluvnou pokutou, aj po jej zaplatení. Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta. Prenajímateľ je oprávnený domáhať sa náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu. Nájomca je povinný zmluvnú pokutu zaplatiť, aj ak porušenie povinnosti nezavinil.

u)

9 ODOVZDANIE. SKONČENIE NÁJMU. PREVZATIE.

- 9.1 Prenajímateľ odovzdá Predmet nájmu Nájomcovi bezodkladne po uzavretí tejto zmluvy. O odovzdaní Predmetu nájmu Nájomcovi spíšu zmluvné strany zápisnicu, ktorá bude obsahovať údaje o stave Služieb spojených s nájmom, vyhlásenie Nájomcu o tom, že preberá Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovoréné užívanie, prípadne vady Predmetu nájmu, všetky údaje platné v čase odovzdania Nájomcovi. Každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis zápisnice.
- 9.2 Nájom skončí / zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) z dôvodov § 14 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov,
 - c) písomnou dohodou zmluvných strán aj pred uplynutím doby nájmu,
 - d) výpoveďou,
 - e) odstúpením.
- 9.3 Prenajímateľ je v zmysle ust. § 9 ods. 2) Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov oprávnený vypovedať túto Zmluvu z nasledovných dôvodov:
 - a) Nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - b) Nájomca o viac ako 15 dní mešká s platením Nájomného alebo Platby za Služby spojené s nájmom;
 - c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - e) Nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa.
- 9.4 Nájomca je v zmysle ust. § 9 ods. 3) Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov oprávnený vypovedať túto Zmluvu z nasledovných dôvodov:
 - a) Nájomca (bez zavinenia, ktoré je možné mu pričítať, a taktiež nie svojvoľne) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal; Nájomca je pritom povinný vykonať všetky

-
- potrebné kroky, aby nedošlo k strate spôsobilosti prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal, a to počas celej Doby nájmu; taktiež, toto ustanovenie nepokrýva svojvoľné konanie Nájomcu či jeho rozhodnutie nepokračovať v jeho činnosti, krátkodobé prekážky na strane Nájomcu a pod;
- b) Predmet nájmu sa stane z dôvodov výlučne na strane Prenajímateľa nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) Prenajímateľ hrubo poruší svoju povinnosť odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať, okrem prípadov uvedených v tejto zmluve (bežná údržba a opravy Predmetu nájmu).
- 9.5 Výpovedná lehota je 3 mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 9.6 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, v maximálnom možnom rozsahu dovolenom aplikovateľnými právnymi predpismi, na vylúčení aplikácie § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka.
- 9.7 Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto Zmluvy, ak:
- a) ak je Nájomca viac ako 15 dní v omeškaní s plnením akéhokoľvek peňažného záväzku voči Prenajímateľovi, ktorý súvisí s užívaním Predmetu nájmu, alebo
 - b) ak bolo voči Nájomcovi začaté konanie podľa zákona č. 7/2005 Z. z. v neskoršom znení.
- 9.8 Účinky odstúpenia Prenajímateľa od tejto Zmluvy nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia Prenajímateľa o odstúpení od tejto Zmluvy Nájomcovi, ak v odstúpení Prenajímateľ nestanovil neskorší termín účinnosti odstúpenia; v takom prípade je Prenajímateľ oprávnený odstúpenie vziať v celom rozsahu späť, avšak iba so súhlasom Nájomcu, a to doručením späťvzatia Nájomcovi najneskôr v deň, ktorý bol v odstúpení Prenajímateľa uvedený ako deň zániku Zmluvy.
- 9.9 Odstúpením od tejto Zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti Zmluvných strán, a to odo dňa účinnosti odstúpenia od Zmluvy. Odstúpenie sa však nedotýka práv a povinností do dňa účinnosti odstúpenia, nároku na náhradu škody, nároku na zmluvné pokuty dohodnuté v tejto Zmluve. Zmluvná strana, ktorej pred odstúpením poskytla plnenie druhá Zmluvná strana, nie je povinná toto plnenie vrátiť (najmä úhrady prijaté Prenajímateľom od Nájomcov podľa tejto Zmluvy).
- 9.10 Najneskôr v deň skončenia nájmu Nájomca vyprázdni a odovzdá Predmet nájmu Prenajímateľovi v súlade s touto zmluvou. O odovzdaní Predmetu nájmu Prenajímateľovi spíšu zmluvné strany zápisnicu, ktorá bude obsahovať údaje o stave Služieb spojených s nájmom (elektrina, voda a pod.) a vady Predmetu nájmu, všetky údaje platné v čase odovzdania Prenajímateľovi. Každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis zápisnice. Odovzdaním Predmetu nájmu späť Prenajímateľovi sa rozumie splnenie všetkých nasledujúcich podmienok:
- a) odovzdanie Predmetu nájmu Nájomcom v stave v akom ho Nájomca prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie,
 - b) odovzdanie Predmetu nájmu Nájomcom v stave, keď sa v Predmete nájmu a jeho príslušenstve nenachádzajú žiadne hnutelné veci vo vlastníctve tretej osoby alebo Nájomcu,
 - c) odovzdanie kľúčov Nájomcom vrátane dodatočne vyrobených duplikátov,
 - d) podpísanie zápisnice o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu Nájomcom v čase odovzdania.
- Pokiaľ nedôjde k odovzdaniu Predmetu nájmu späť Prenajímateľovi v súlade s týmto bodom, Predmet nájmu sa nepovažuje za odovzdaný späť Prenajímateľovi a zároveň Predmet nájmu sa stále považuje za držaný a užívaný Nájomcom.
- 9.11 Ak Predmet nájmu nie je odovzdaný Prenajímateľovi v súlade s touto zmluvou, je Prenajímateľ oprávnený Predmet nájmu vypratať na náklady Nájomcu.
- v)
- 10 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA.
- 10.1 Úkony zmluvných strán podľa tejto zmluvy doručované elektronicky sa doručujú na e-mail príslušnej zmluvnej strany uvedený v tejto zmluve alebo e-mail neskôr oznámený príslušnou zmluvnou stranou druhej strane. Úkony zmluvných strán podľa tejto zmluvy doručované elektronicky sa považujú za doručené na druhý deň po ich odoslaní.
- 10.2 Zmluvné strany sú si vedomé skutočnosti, že ak príde k zmene vlastníka Predmetu nájmu počas trvania zmluvy, prechádzajú všetky práva a povinnosti zo zmluvy o nájme na nového vlastníka. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že táto zmluva o nájme je záväzná aj pre právnych nástupcov oboch zmluvných strán.
- 10.3 Zmluva sa môže meniť iba dohodou strán v písomnej forme vo forme očíslovaných dodatkov podpísaných všetkými Zmluvnými stranami.
- 10.4 Vzťahy zmluvných strán výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka.
- 10.5 Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana dostane jeden rovnopis.

-
- 10.6 Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, bola nimi schválená a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali, pričom zmluvné strany prehlasujú, že obsah zmluvy v plnom rozsahu zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez omylu, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok, bez akéhokoľvek psychického alebo fyzického nátlaku.
- 10.7 Zmluva je platná a účinná dňom jej uzavretia.

Prenajíateľ:

Lutila, dňa: 12.6.2024

Nájomca

Lutila, dňa: 12.6.2024

Obec Lutila
v zastúpení
Peter Knopp, starosta obce

Stredné Slovensko s.r.o. v zastúpení
Demetrios Constantinides, konateľ