

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ust § 663 a nasl. platného Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami :

Prenajíateľ : **Obec Keť**
sídlo 935 64 Keť 245
IČO 00 307 190
v zast. Mgr. Attila Farkas, starosta obce
(ďalej len „*prenajíateľ*“)

Nájomca : **Etis IT SK s.r.o., organizačná zložka**
Sídlo 935 64 Keť 139
IČO 52987086
DIČ 4120208191
V zast. Zoltán Szabó, konateľ
(ďalej len „*nájomca*“)

Článok I.

Úvodné ustanovenie

1.) Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, nachádzajúcich sa v katastrálnom území obce Keť, zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom na Okresnom úrade v Leviciach, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1 nasledovne:

Okres: Levice

Obec: Keť

Katastrálne územie: **Keť**

List vlastníctva číslo 1

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

parc. č. 408/6 – zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 290 m²

Stavby:

súpisné číslo 472 na parc. CKN č. 408/6 – športové šatne

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

pod BLV 1 vo vlastníctve prenajíateľa v celosti

ČASŤ C: ŤARCHY

Zápis sa nevzťahuje na predmet nájmu.

(ďalej len „*Predmet nájmu*“)

(Príloha č.1 - list vlastníctva č. 1 kat. úz. Keť).

Článok II.

Predmet zmluvy

- 1.) Prenajíateľ prenecháva nájomcovi časť nebytových priestorov špecifikovaných v čl. I. bod 1. tejto zmluvy: - časť bývalého obecného úradu – miestnosť na podnikanie, chodba, kuchyňa a toaliet o celkovej výmere 38,43 m², t.j. Predmet nájmu na odplatné užívanie.
- 2.) Nájomca preberá vyššie uvedený Predmet nájmu s vnútorným vybavením, ktoré tvoria:
 - stôl – 2 ks
 - stolička – 2 ks
 - skriňa s regálom – 1 ks
 - malá skrinka – 1 ks
 - trezor – 1 ks
 - kovová spisová skriňa – 1 ks
- 3.) Právny úkon, ktorý činí starosta obce Mgr. Attila Farkas, bol schválený Uznesením Obecného zastupiteľstva Keť č. 108 zo dňa 18.04.2024, ktorým bol schválený prenájom nehnuteľností podľa § 9a ods. 1 písm. a/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov na základe obchodnej verejnej súťaže.
Uvedené uznesenie tvorí prílohu k tejto zmluve.

Článok III.

Účel nájmu

- 1.) Nájomca Predmet nájmu bude užívať za účelom vykonávania podnikateľskej činnosti.
Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť všetky potrebné povolenia od príslušných orgánov štátnej správy k riadnemu vykonávaniu svojej činnosti.

Článok IV.

Doba trvania nájmu

- 1.) Nájom sa dojednáva na dobu určitú, na 3 roky, od 01.08.2024 do 31.07.2027.
- 2.) Nájomca po riadnom ukončení nájomného vzťahu má prednostné právo na uzavretie novej nájmovej zmluvy na Predmet nájmu na základe znova dohodnutých podmienok nájmu s tým, že nájomca najneskôr dva mesiace pred uplynutím doby nájmu oznámi prenajíateľovi svoj záujem o pokračovanie nájomného vzťahu.

Článok V.

Skončenie nájmu

- 1.) Zmluvné strany môžu ukončiť nájom kedykoľvek vzájomnou písomnou dohodou alebo jednostranne písomnou výpoveďou z dôvodov taxatívne vymenovaných v ust. § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/90 Zb. (ďalej len „citovaný zákon“).
- 2.) Výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 3.) Prenajíateľ a nájomca sa výslovne dohodli, že prenajíateľ má právo od tejto zmluvy jednostranne okamžite odstúpiť z dôvodu porušenia tejto zmluvy zo strany nájomcu, ktoré porušenie spočíva hlavne:

- v nezaplatení dohodnutého nájomného v lehote splatnosti, najneskôr do konca mesiaca za ktoré nájomné malo byť zaplatené
 - vo vykonaní stavebných úprav na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
 - v prenechaní Predmetu nájmu alebo jeho časti do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa tretej osobe
 - v poškodzovaní Predmetu nájmu nad obvyklú mieru.
- 4.) Písomné odstúpenie od tejto zmluvy prenajímateľ doručuje nájomcovi na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
- Účinky doručenia písomností nastanú aj vtedy, ak príjemca výpovede alebo písomného odstúpenia, zásielku v odbernej lehote nevyzdvihne alebo jej prevzatie odmietne, či zmarí.
- 5.) V prípade nezaplatenia nájomného v lehote splatnosti, najneskôr do konca mesiaca za ktoré nájomné malo byť zaplatené, nájomca je povinný Predmet nájmu vyprázdniť do 10 dní odo dňa uplynutia tejto lehoty. V prípade nedodržania tejto lehoty prenajímateľ má právo vstúpiť do Predmetu nájmu a tento, po vykonaní inventarizácie za účasti tretej nezávislej osoby, vypratať a vyprázdniť, pričom všetky náklady s vyst'ahovaním hradí v plnej výške nájomca. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú vzniklú škodu na zariadeniach nájomcu, ktoré boli z Predmetu nájmu vypratané.
- 6.) Nájom zaniká aj v prípade ak:
- a.) zanikne Predmet nájmu;
 - b.) zanikne nájomca bez právneho nástupcu.
- 7.) Nájomca po skončení nájmu, ak nedôjde k inej dohode, v deň ukončenia nájmu odovzdá Predmet nájmu prenajímateľovi v takom stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a na vykonané prípadné stavebné úpravy, ktoré boli vykonané s písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok VI.

Výška nájomného a splatnosť nájomného

- 1.) Nájomné za Predmet nájmu bolo obecným zastupiteľstvom schválené vo výške 50,- euro (slovom: päťdesiat eur) mesačne.
 - 2.) Nájomné podľa bodu 1. tohto článku je splatné vždy vopred k poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca, na účet prenajímateľa, číslo účtu: IBAN:SK04 5600 0000 0071 2435 3002, s tým, že za mesiac august 2024 bude zaplatené nájomné v lehote 10 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy.
- Za termín úhrady nájomného je pre účely tejto zmluvy považovaný termín pripísania zmluvnej čiastky na účet prenajímateľa.

Článok VII.

Služby spojené s nájmom

- 1.) V cene nájomného nie sú zahrnuté prevádzkové náklady (služby) spojené s riadnym užívaním Predmetu nájmu, ktoré zahŕňajú:
 - a.) dodávku elektrickej energie;
 - b.) dodávka plynu
 - c.) vodné a stočné;

- d.) odvoz komunálneho odpadu;
- e.) poplatky za telefónne účastnícke stanice a hovorné;
- f.) upratovacie služby Predmetu nájmu.

Cenu služieb podľa bodu 1. písm. a), b), c), d), e) tohto článku bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe osobitnej fakturácie, podľa skutočnej spotreby.

- 2.) Zmluvné strany sa dohodli, že v potrebnej spoločnej súčinnosti zabezpečia podľa potreby prihlášky odberov u príslušných dodávateľov energií, médií a služieb. Zároveň sa touto zmluvou nájomca zaväzuje uzatvoriť tieto odberateľské zmluvy a prenajímateľ mu touto zmluvou pre menované účely dáva svoj súhlas.
- 3.) Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady údržbu a opravu zariadení, ktoré sú uvedené v čl. II. bod 2 tejto zmluvy.

Článok VIII.

Poistenie majetku

- 1.) Prenajímateľ vyhlasuje, že nehnuteľnosť uvedená v článku I. zmluvy, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu je poistená proti požiaru, živelným pohromám, poškodeniu vodou z vodovodných potrubí a poistenie bude zabezpečené i počas trvania nájomného vzťahu.
- 2.) Poistenie majetku vneseného nájomcom do prenajatých priestorov si zabezpečí nájomca na vlastné náklady podľa vlastného uváženia.

Článok IX.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1.) Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a počas trvania zmluvy umožní nájomcovi a jeho klientom nerušené užívanie v súlade s nájomnou zmluvou.
- 2.) Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu len na dohodnutý účel a Predmet nájmu alebo jeho časť môže dať do podnájmu tretej osobe, len na základe predbežného písomného súhlasu prenajímateľa.
- 3.) Nájomca je povinný chrániť Predmet nájmu pred poškodením, zničením, zneužitím, dodržiavať platné protipožiarne, bezpečnostné a hygienické predpisy. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších zmien a predpisov za účelom zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj povinnosti plynúce mu zo zákona č. 272/1994 Z.z. o ochrane zdravia ľudí v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa dodržiavať ich na vlastné náklady.
- 4.) Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť povinnosti vyplývajúce z príslušných ustanovení zákona č. 314/2001 Z.z. o požiarnej ochrane v znení neskorších zmien a predpisov.
- 5.) Nájomca je povinný zabezpečovať na svoje náklady revíziu vyhradených technických zariadení (elektrických, plynových a pod.) v zmysle platných predpisov, zabezpečovať bezpečnú údržbu vrátane drobných opráv (ich rozsah sa primerane riadi prílohou nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonáva Občiansky zákonník).
- 6.) Nájomca je povinný pri užívaní nebytových priestorov dbať, aby prenajímateľovi nevyznikla na nich škoda. V prípade spôsobenia škody na nebytových priestoroch alebo ich súčiastiach a príslušenstve a na zariadeniach uvedených v čl. II. bod 2. tejto zmluvy, nad

rámec bežného opotrebenia je nájomca povinný nahradiť prenajímateľovi škodu v plnom rozsahu. O náhrade škody platia ustanovenia §415 až §450 Občianskeho zákonníka.

- 7.) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu (najneskôr do 3 dní) potrebu väčších opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ (napr. hlavné rozvody vody, kanalizácie, plynu, elektroinštalácie, fasády a pod.), inak zodpovedá za vzniknuté škody.
- 8.) Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať potrebné väčšie opravy na vlastné náklady bez zbytočného odkladu po tom, čo mu ich potrebu nájomca oznámi. Vykonanie opráv zabezpečí tak, aby nebola ohrozená ani obmedzená prevádzková činnosť nájomcu. Na odstránenie týchto závad nemá vplyv, či boli spôsobené zavineným alebo nezavineným konaním, resp. opomenutím nájomcu alebo vlastníka budovy alebo spôsobené vis major (zatekanie, poruchy na potrubiach, vo vedení a pod.).
- 9.) Nájomca má nárok na náhradu nákladov vynaložených na opravy, ktoré bol povinný vykonať prenajímateľ, ak boli opravy vykonané so súhlasom prenajímateľa alebo ak ich prenajímateľ neobstaral bez zbytočného odkladu po oznámení nájomcu (náhrada nákladov je možná aj formou započítania proti splatnému nájomnému).
- 10.) Nájomca je oprávnený umiestniť na vonkajších stenách budovy, v ktorej sa prenajaté nebytové priestory nachádzajú, potrebné označenia ako aj informačné tabule v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a nariadeniami Obce Keť, ako i zabezpečiť súhlasné stanoviská dotknutých orgánov na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
- 11.) Prenajímateľ si vyhradzuje právo rozhodovať o nájomcom navrhnutých a požadovaných stavebných úpravách na Predmete nájmu, na vykonanie ktorých je potrebný jeho predchádzajúci písomný súhlas.
- 12.) Ostatné podmienky pre iné stavebné úpravy, či rekonštrukciu dohodnú zmluvné strany vždy písomne osobitnou zmluvou.
- 13.) Prenajímateľ je oprávnený na vstup do prenajatých priestorov len po predchádzajúcej dohode s nájomcom a za prítomnosti ním poverenej osoby, pri rešpektovaní bezpečnostných a prevádzkových predpisov nájomcu.
- 14.) Prenajímateľ vyhlasuje, že podľa jeho vedomia v čase podpisu tejto zmluvy neexistujú právne a technické vady, ktoré by spôsobovali nemožnosť vykonávania činnosti nájomcu v prenajatých priestoroch.
- 15.) Výdavky nájomcu na úpravu priestorov realizované v zmysle bodu 11. a 12. tohto článku sa považujú za technické zhodnotenie prenajatého majetku, ktoré nájomca bude odpisovať v zmysle §28 ods. 3 Zákona č. 366/1999 Zb. o daniach z príjmov a v prípade ukončenia nájmu, nájomca nemá právo požadovať od prenajímateľa náhradu vynaložených nákladov.
- 16.) Nájomca je povinný dodržiavať požiarne a bezpečnostné predpisy, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. Nájomca je povinný v zmysle ust. § 5 písm. a) zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, v znení neskorších predpisov, umiestniť v stánku 1 ks prenosného hasiaceho prístroja (CO) o minimálnej hmotnosti 2,0 kg. Hasiaci prístroj musí byť prekontrolovaný.

Článok X.

Záverečné ustanovenia

- 1.) Zmluvné strany sú si vedomí skutočnosti, že ak príde k zmene vlastníka Predmetu nájmu počas trvania zmluvy, prechádzajú všetky práva a povinnosti z nájomnej zmluvy na nového vlastníka. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že táto nájomná zmluva je záväzná aj pre právnych nástupcov oboch zmluvných strán.
- 2.) K vzniku zmluvy je potrebná dohoda o celom jej obsahu. Zmeny a doplnenia zmluvy je možné vykonať len písomnými číslovanými dodatkami, podpísanými oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán.
- 3.) Vzťahy zmluvných strán výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/90 Zb. v platnom znení, Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich právnych predpisov platných na území SR (napr. zákon o požiarnej ochrane, zákon o reklame a pod.), ako aj všeobecne záväznými nariadeniami Obce Keť.
- 4.) Zmluva je vyhotovená vo dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden rovnocenný exemplár s platnosťou originálu.
- 5.) Zmluva je platná dňom jej schválenia obecným zastupiteľstvom, a účinná dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia podľa osobitného predpisu. Na uvedené účely udeľuje nájomca prenajímateľovi súhlas so zverejnením všetkých svojich identifikačných údajov.
- 6.) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnom prerokovaní, podľa svojej slobodnej vôle vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nápadne jednostranne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

V Keťi, dňa 30.07.2024

OBEC KEŤ