

Zmluva o nájme

uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami:

United Industries a.s.

Sídlo: Šafárikovo námestie 4, 811 02 Bratislava
IČO: 35 686 031, DIČ: 2020327155, IČ DPH: SK2020327155
Zapísaná v OR: MS Bratislava III, odd. Sa, vložka č. 1035/B
IBAN: SK23 7500 0000 0018 0228 3203
e-mail: unitedindustries@unitedindustries.sk
Zastúpená predsedom predstavenstva : PhDr. Eduard Šebo
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Obec Rovinka

Sídlo: Hlavná 350
IČO: 00305057, DIČ: 2020362036
IBAN : SK61 0200 0000 0000 2472 2112
e-mail : obecrovinka@obecrovinka.sk
Zastúpená: Ing. Tomáš Kačer, starosta
(ďalej ako „nájomca“)

Článok 1 - Predmet a účel nájmu

- (1) Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností:
 - a) stavby súpisné č. 322 postavené na pozemku parcelné číslo 20143/12,
 - b) pozemku parc. č. 20143/215, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1982 m²,
 - c) pozemku parc. č. 20143/222, Vinica o výmere 10767 m²
 - d) pozemku parc. č. 20103/3, Lesný pozemok o výmere 7161 m² a
 - e) pozemku parc. č. 20143/217, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 754 m² v okrese Senec, obec Rovinka, katastrálne územie Rovinka.Prenajímateľ sa stal vlastníkom pozemkov parc. č. 20143/215, 20143/222 a 20103/3 na základe rozhodnutia valného zhromaždenia o zvýšení základného imania prenajímateľa zo dňa 18.6.2024 a následných právnych úkonov, na ktorých sa podieľal aj predchádzajúci vlastník pozemkov – PROTETIKA, a.s., Bojnická 10, 823 65 Bratislava, IČO: 31 322 859. Zvýšenie základného imania bolo Mestským súdom Bratislava III povolené s účinnosťou od 1.9.2024.
- (2) Predmetom nájmu je stavba uvedená v ods. 1, vrátane je zariadenia a príslušenstva a časti pozemkov, ktoré sú uvedené v ods. 1 a sú zakreslené v prílohe č. 1 tejto zmluvy (ďalej spoločne ako „predmet nájmu“).
- (3) Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v súlade s jeho stavebným určením a podnikateľským oprávnením nájomcu.
- (4) Nájomca prehlasuje, že sa s predmetom nájmu oboznámil a ten je spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel.

Článok 2 - Vznik, doba a ukončenie nájmu

- (1) Táto zmluva o podnájme sa uzatvára na dobu neurčitú, ktorá začína plynúť od 1.9.2024.
- (2) Zmluvné strany sa dohodli, že podnájom je možné ukončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou v prípade porušenia povinnosti stanovenej touto zmluvou alebo vyplývajúcej z príslušného všeobecne záväzného právneho predpisu druhou zmluvnou stranou, výpovedná lehota je 14 dní a začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po doručení výpovede a
 - c) písomnou výpoveďou bez udania dôvodu, zmluvu je možné vypovedať tak, aby výpoveď bola doručená druhej strane do 31. januára príslušného roka a zmluva zanikne 30.6. príslušného roka.
- (3) Nájomca sa v prípade skončenia nájmu zaväzuje odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal pri začatí nájmu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na

základe písomného súhlasu prenajímateľa, a to najneskôr v posledný deň doby nájmu. Ak nájomca nesplní povinnosť odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu včas, prenajímateľ má právo na :

- a) zaplatenie náhrady za neoprávnené užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného a cien služieb za celú dobu neoprávneného užívania a zmluvnej pokuty vo výške 30 % nájomného,
- b) vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu,
- c) uplatniť zádržné právo podľa § 151s Občianskeho zákonníka a
- d) uplatniť iný postup vyplývajúci z platných právnych predpisov.

Prenajímateľ je oprávnený zvoliť postup podľa svojho výberu a prípadne aj postup meniť a použiť viaceré postupy.

Článok 3 - Práva a povinnosti zmluvných strán

- (1) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadne a nerušené užívanie predmetu nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu, ako aj zabezpečiť riadne poskytovanie služieb, ktoré s nájmom súvisia.
- (2) Prenajímateľ poskytuje nájomcovi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu dodávku elektrickej energie. Prenajímateľ umožní nájomcovi bezplatný odber vody zo studne nachádzajúcej sa na predmete nájmu. V prípade, že kvalita vody nebude vyhovovať potrebám nájomcu, prenajímateľ súhlasí s vykonaním potrebných úkonov a inštalácií nájomcom vo vlastnom mene a na vlastné náklady nájomcu. Ostatné prevádzkové potreby nájomcu ako napr. vývoz splaškov a odvoz komunálneho odpadu si zabezpečuje nájomca podľa potreby vo vlastnom mene a na vlastné náklady.
- (3) Úhradu za dodávku elektrickej energie bude nájomca platiť prenajímateľovi spätne, pričom prenajímateľ vystaví nájomcovi faktúru po obdržaní vyúčtovacej faktúry dodávateľa elektrickej energie. Lehota splatnosti je 15 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi
- (4) Cena za služby uvedené v ods. 2) tohto článku pod písm. b), c) a e) bude určená podľa skutočnej spotreby. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi mesačne podľa skutočnej spotreby. Prenajímateľ vystaví faktúru bez zbytočného odkladu po skončení mesiaca, splatnosť faktúry je 15 dní od doručenia.
- (5) Nájomca môže vykonať stavebné úpravy a opravy (okrem opráv a úprav podľa ods. 9 tohto článku) predmetu nájmu len na základe predchádzajúcej písomnej dohody s prenajímateľom, ktorá bude obsahovať najmä popis uvažovaných úprav, finančnú náročnosť a finančné vysporiadanie v prípade skončenia nájmu.
- (6) Prenajímateľ nezabezpečuje poistenie majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu a nezodpovedá za škody spôsobené na majetku nachádzajúcom sa v nebytovom priestore užívanom nájomcom.
- (7) Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať len na účel dohodnutý v článku 1 tejto zmluvy.
- (8) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- (9) Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady realizovať:
 - a) všetky opravy, ktorých potreba vznikla neprimeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v mieste predmetu nájmu a akékoľvek náklady, ktoré takýmto konaním vznikli prenajímateľovi,
 - b) drobné opravy predmetu nájmu, jeho príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe č. 1 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov
 - c) drobné opravy predmetu nájmu, jeho príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, na ktoré sa nevzťahuje písm. b), ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 300 € bez DPH. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.
 - d) Náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu, ako napríklad maľovanie a opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámkov a nátery).
- (10) Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť v mieste predmetu nájmu plnenie všetkých povinností vyplývajúcich z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku a hygienických predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude na svoje náklady zabezpečovať v predmete nájmu plnenie úloh požiarnej ochrany vyplývajúcich zo všeobecne záväzných predpisov na úseku požiarnej ochrany.

- (11) V prípade, že v dôsledku užívania predmetu nájmu nájomcom na dohodnutý účel vznikne potreba vykonania posudkov, kontrol, revízií alebo vykonania dohodnutých opatrení, nájomca sa zaväzuje zabezpečiť ich vo svojom mene a na vlastné náklady.
- (12) Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi bezodkladne oznamovať akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho sídla alebo miesta podnikania, prípadné ukončenie alebo prerušenie podnikateľskej činnosti a informovať ho o akýchkoľvek zmenách okolností na strane nájomcu podstatných pre riadne plnenie povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.
- (13) Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu v prípade opodstatnenej požiadavky zodpovedného zástupcu prenajímateľa sprístupniť za účelom vykonania obhliadky alebo kontroly plnenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.
- (14) Pri nesplnení povinností stanovených touto zmluvou nájomca zodpovedá za škodu v dôsledku toho vzniknutú.
- (15) Pri užívaní predmetu nájmu je nájomca povinný :
 - a) rešpektovať pokyny prenajímateľa, napr. ohľadom parkovania a dopravy,
 - b) neužívať iný majetok prenajímateľa,
 - c) neužívať predmet nájmu spôsobom, ktorý by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv (§ 126 Občianskeho zákonníka) a
 - d) významným spôsobom negatívne menil vzhľad predmetu nájmu.
- (16) Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu a jeho jednotlivé interiérové a exteriérové časti funkčná, v technicky a esteticky dobrom stave, a to najmä riadne a včas plniť svoje povinnosti podľa ods. 9 tohto článku, vykonávať pravidelnú starostlivosť o zelené plochy, zimnú údržbu chodníkov a parkoviska.

Článok 4 - Výška, spôsob platenia a splatnosť úhrady za nájom

- (1) Nájomné bude nájomca platiť prenajímateľovi vo výške 3.739,32 € / mesiac (bez DPH).
- (2) Nájomné je splatné mesačne spolu s príslušnou DPH do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
- (3) Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená upraviť výšku nájomného jednostranne, s výnimkou zmeny nájomného podľa ods. 8 tohto článku.
- (4) Dňom úhrady sa pre účely tejto zmluvy rozumie deň pripísania uhrádzanej čiastky na účet prenajímateľa.
- (5) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi do siedmich dní od podpisu zmluvy zábezpeku vo výške jednomesačného nájomného navýšeného o 20%, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. V prípade, že nájomca platí niektoré zo služieb paušálne, navýši sa zábezpeka o výšku mesačnej paušálnej sadzby za služby navýšenú o 20%. Pri omeškaní nájomcu s plnením peňažných povinností podľa tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený jednostranne započítať svoje splatné pohľadávky voči nájomcovi z tejto zmluvy voči pohľadávke nájomcu na vrátenie zábezpeky. Ak došlo k započítaniu podľa predchádzajúcej vety, nájomca je povinný doplniť zábezpeku na pôvodnú výšku do 10 dní od oznámenia započítania. Pri skončení nájmu je prenajímateľ oprávnený jednostranne započítať svoje splatné pohľadávky voči nájomcovi z tejto zmluvy voči pohľadávke nájomcu na vrátenie zábezpeky a zábezpeku alebo jej zvyšnú časť (ak existuje) vráti nájomcovi bezhotovostným prevodom na účet nájomcu do 30 dní od skončenia nájomného vzťahu. Nesplnenie akejkoľvek povinnosti nájomcu podľa tohto odseku sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
- (6) Všetky platby realizované podľa tejto zmluvy budú vykonané bezhotovostne na bankový účet príslušnej zmluvnej strany uvedený v tejto zmluve, resp. oznámený druhej strane ako nový bankový účet.
- (7) V prípade, že nájomca bude v omeškaní s plnením peňažného záväzku podľa tejto zmluvy, vzniká prenajímateľovi nárok na úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- (8) Zmluvné strany sa dohodli na inflačnej doložke takto:
 - a) prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia a zaslania nového výpočtového listu nájomcovi, ktorý bude zohľadňovať zvýšenie nájomného za predmet nájmu v závislosti od miery inflácie a to jedenkrát ročne,
 - b) pre účely tejto zmluvy je miera inflácie vypočítaná výlučne indexom spotrebiteľských cien, ktorého výpočet realizuje Štatistický úrad SR; iné hodnoty inflácie, napr. jadrová inflácia, čistá inflácia nebudú použité,

- c) prenajímateľ nájomné platné k 31.12. bežného roka zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to od 01.01. príslušného roka (kalendárneho roka nasledujúceho po uzatvorení tejto nájomnej zmluvy a každého ďalšieho nasledujúceho kalendárneho roku) po zverejnení informácie o výške inflácie Štatistickým úradom SR,
- d) pre účely zvýšenia nájomného bude použitá hodnota inflácie zverejnená Štatistickým úradom SR na jeho web stránke (v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy v časti Štatistiky / Makroekonomické štatistiky),
- e) zvýšené nájomné bude nájomcovi písomne oznámené zaslaním nového výpočtového listu; zvýšené nájomné a iné platby po zohľadnení inflácie bude nájomcovi dofaktúrované späť k 01.01. príslušného roka, v ktorom bola výška miery inflácie oznámená Nájomcovi a
- f) faktúra prenajímateľa o dofaktúrovaní nájmu a iných platieb o výšku inflácie bude splatná do štrnást dň (14) odo dňa jej vystavenia; v prípade, že faktúra týkajúca sa zvýšenia na základe výšky inflácie nebude uhradená v lehote splatnosti, považuje sa to za závažné porušenie zmluvy.

Článok 5 - Ochrana osobných údajov

Prenajímateľ je prevádzkovateľom informačného systému osobných údajov Účtovníctvo. Účelom spracúvania osobných údajov je vedenie účtovníctva podnikateľa. Právnym základom spracúvania osobných údajov je evidencia podľa zákonných ustanovení (predovšetkým zákona o účtovníctve, o dani z príjmov, o dani z pridanej hodnoty a Civilného sporového poriadku) a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov, ktoré osobné údaje týkajúce sa evidencie vzťahov z podnikania vyžadujú a sú zákonnou požiadavkou. Preto nájomca, ako dotknutá osoba je povinný poskytnúť osobné údaje a berie na vedomie, že prenajímateľ ich bude spracúvať. Kategórie spracúvaných osobných údajov priamo od nájomcu sú: meno, priezvisko, titul, adresa trvalého pobytu, adresa prechodného pobytu, telefónne číslo, e-mailová adresa, dátum narodenia, podpis a číslo bankového účtu fyzickej osoby. Súbor spracovateľských operácií s osobnými údajmi: získavanie, zaznamenávanie, usporadúvanie, štruktúrovanie, uchovávanie, prepracúvanie alebo zmena, vyhľadávanie, prehliadanie, využívanie, preskupovanie alebo kombinovanie, obmedzenie, vymazanie a likvidácia. Osobné údaje nie sú poskytované sprostredkovateľom. Doba uchovávania osobných údajov je 10 rokov po ukončení spracúvania. Dotknutá osoba má právo požadovať od prevádzkovateľa prístup k jej osobným údajom, právo na ich opravu alebo vymazanie alebo obmedzenie spracúvania, právo namietať voči spracúvaniu, ako aj právo na presnosť osobných údajov. Dotknutá osoba má právo podať sťažnosť dozornému orgánu v Slovenskej republike, ktorým je Úrad na ochranu osobných údajov Slovenskej republiky.

Článok 6 - Doručovanie

- (1) Všetky písomnosti zasiela odosielajúca zmluvná strana prijímajúcej zmluvnej strane na adresu uvedenú v tejto zmluve, resp. na adresu, ktorú prijímajúca zmluvná strana písomne oznámila odosielajúcej zmluvnej strane ako svoju novú adresu.
- (2) Doručovanie je možné vykonať osobne, prostredníctvom poštového podniku, kuriéra alebo elektronicky.
- (3) Písomnosť doručovaná osobne, prostredníctvom poštového podniku, alebo kuriéra je doručená dňom prevzatia. V prípade odopretia prijatia písomnosti sa za deň doručenia považuje deň odopretia prijatia.
- (4) Ak písomnosť doručovaná prostredníctvom poštového podniku nebola doručená z dôvodu, že adresát nebol zastihnutý, uloží sa písomnosť pre adresáta v zmysle pravidiel poštového podniku. Ak písomnosť nebola vyzdvihnutá v odbernej lehote, považuje sa posledný deň odbernej lehoty za deň jej doručenia i keď sa adresát o uložení písomnosti nedozvedel.
- (5) Ak nemožno písomnosť doručiť z dôvodu, že adresát na adrese uvedenej v zmysle ods. 1. tohto článku nebyva alebo nesídlí, považuje sa za deň doručenia písomnosti deň, keď poštový podnik, alebo kuriér vráti písomnosť odosielajúcej strane, alebo deň, v ktorý zmluvná strana osobne neúspešne vykonala doručovanie, aj keď sa adresát o doručení písomnosti nedozvedel.
- (6) Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť (vrátane výpovede tejto zmluvy, vyúčtovania za poskytované služby, oznámenia o zvýšení nájomného a iných) je možné doručiť druhej strane elektronicky. Elektronicky je možné písomnosť odoslať len z e-mailovej adresy odosielajúcej strany, ktorá je uvedená v tejto zmluve, na e-mailovú adresu prijímajúcej strany, ktorá je uvedená v tejto zmluve. Elektronické doručovanie je rovnocennou formou doručovania s inými formami uvedenými v ods. (2) tohto článku. Písomnosť zaslaná elektronicky sa považuje za doručenú nasledujúci pracovný deň po jej odoslaní prijímajúcej strane.

Článok 7 – Elektronická faktúra

V súlade s ustanovením § 71 ods. 1 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o DPH“) za zmluvné strany dohodli na zasielaní elektronických faktúr prenajímateľom za týchto podmienok:

- a) Elektronická faktúra je v zmysle § 71 ods. 1 zákona o DPH daňovým dokladom,
- b) Prenajímateľ sa zaväzuje elektronickú faktúru doručovať na kontaktný e-mail pre zasielanie elektronických faktúr obecrovinka@obecrovinka.sk,
- c) Elektronická faktúra sa považuje za doručenú dňom odoslania,
- d) Nájomca sa zaväzuje informovať prenajímateľa o akýchkoľvek zmenách, majúcich vplyv na zasielanie elektronických faktúr, najmä zmenu kontaktného e-mailu pre zasielanie elektronických faktúr,
- e) Nájomca potvrdzuje, že má výlučný prístup ku kontaktnému e-mailu pre zasielanie elektronických faktúr, prenajímateľ nezodpovedá za akýkoľvek únik informácii z e-mailu nájomcu,
- f) Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie alebo neúplnosť údajov spôsobené poruchou počas doručovania prostredníctvom siete internet a ani za škody vzniknuté z dôvodu nekvalitného pripojenia nájomcu do siete internet, alebo vzniknuté z dôvodu akejkoľvek nemožnosti nájomcu pripojiť sa (získať prístup) do siete internet a
- g) V prípade nedoručenia elektronickej faktúry najneskôr do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca sa nájomca zaväzuje bezodkladne o tejto skutočnosti informovať prenajímateľa prostredníctvom e-mailovej adresy: fakturnyBA@unitedindustries.sk; V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti podľa predchádzajúcej vety sa elektronická faktúra považuje za riadne doručenú a prenajímateľ nie je povinný jej odoslanie preukazovať.

Článok 8 - Záverečné ustanovenia

- (1) Právne vzťahy založené touto zmluvou sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky, kolízne normy sa nebudú aplikovať. Pokiaľ nie je touto zmluvou stanovené inak, platia pre nájom príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov. Na rozhodovanie sporov z tejto zmluvy sú príslušné súdy Slovenskej republiky.
- (2) K predmetu úpravy tejto zmluvy nejestvujú žiadne vedľajšie ústne dohody.
- (3) Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať len na základe písomných a očíslovaných dodatkov odvolávajúcich sa na túto zmluvu a podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- (4) Zmluva bola podpísaná v piatich (5) rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane tri (3) vyhotovenia a nájomca dve (2) vyhotovenia.
- (5) Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju slobodne a vážne podpísali osoby oprávnené za zmluvné strany konať.
- (6) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia, avšak nie skôr ako 1.8.2024.

V Bratislave, dňa 01.09.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

PhDr. Eduard Šebo
predseda predstavenstva
United Industries a.s.

Ing. Tomáš Kačer
starosta
Obec Rovinka

Prílohy :

č. 1 – mapa prenajímaných časti pozemkov

Príloha č. 1
Zmluvy o nájme nebytových priestorov uzatvorenej medzi zmluvnými stranami:

United Industries a.s.

Sídlo: Šafárikovo námestie 4, 811 02 Bratislava
IČO: 35 686 031, DIČ: 2020327155, IČ DPH: SK2020327155
Zapísaná v OR: MS Bratislava III, odd. Sa, vložka č. 1035/B
IBAN: SK23 7500 0000 0018 0228 3203
e-mail: unitedindustries@unitedindustries.sk
Zastúpená predsedom predstavenstva : PhDr. Eduard Šebo
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Obec Rovinka

Sídlo: Hlavná 350
IČO: 00305057, DIČ: 2020362036
IBAN : SK61 0200 0000 0000 2472 2112
e-mail : obecrovinka@obecrovinka.sk
Zastúpená: Ing. Tomáš Kačer, starosta
(ďalej ako „nájomca“)

