

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvárajú na základe zák.č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“):

ZMLUVNÉ STRANY:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: HOREZZA , a. s.
Sídlo: Teplická 81, 821 01 Piešťany,
Prevádzka: Hotel Granit Smrekovica ,
IČO: 36 28 0127
IČ DPH: SK2022129384
Zapísaný v OR OS Trnava, Oddiel: Sa ,Vložka č. 10414/T
Zastúpený: PhDr. Mgr. Július Kolocsányi, generálny riaditeľ a predseda predstavenstva

(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca:

Obchodné meno: ENSTRA a. s.
Sídlo: Kálov 1, 010 01 Žilina
IČO: 51 174 103
IČ DPH: SK7120001493
Zápis v obchodnom registri: Okresný súd Žilina, oddiel Sa, vložka č. 11016/L
Zastúpený: Ing. Michal Zelina, PhD., predseda predstavenstva
Ing. Valentín Leitman člen predstavenstva

(ďalej len „Nájomca“)

Čl. I.

Preambula

1.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti , a to :

Stavba, druh stavby: iná budova, popis stavby: kotolňa - súp. č. 7792
postavená na pozemku parcely registra „C“ parcelné č. 14983

zapísaná na LV č. 5094 v katastri nehnuteľností Okresného úradu Ružomberok,
katastrálny odbor, k.ú Ružomberok, okres Ružomberok, obec Ružomberok.

Nájomca je vlastníkom technologického zariadenia – Trafostanice, ktorá sa
nachádza v nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v bode 1.1 tohto článku.

Čl. II.

Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ prenajíma časť nehnuteľnosti uvedenej v Čl. I. tejto zmluvy –
miestnosť, kde sa nachádza Trafostanica - nebytové priestory (ďalej len
„predmet nájmu“), pre účely:

- prevádzkovania technologického zariadenia - Trafostanice,
- výroby a zabezpečenia nepretržitej dodávky elektrickej energie pre
odberateľov,
- vykonávania potrebných opráv a plánovaných opráv, údržby, revízií,
revíznych správ, technologických prehliadok predmetu nájmu,
- udržiavania predmetu nájmu a odstraňovaniu prípadných havárií.

2.2 Nájomca prehlasuje, že ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy má všetky oprávnenia
potrebné k realizácii účelu tejto zmluvy v zmysle všeobecne záväzných
právných predpisov a že oprávnenia sú v súlade s predmetom jeho podnikania.

2.3 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel
dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s príslušnými právnymi predpismi, ktoré sa
vzťahujú na predmet nájmu.

Čl. III.

Cena nájmu

3.1 V súlade so zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení sa zmluvné strany
dohodli na ročnom nájme za prenájom predmetu nájmu podľa bodu 2.1 tejto
zmluvy v paušálnej výške:

Druh	cena/rok
Nájom predmetu nájmu	1 200,- Eur bez DPH 1440,- Eur s DPH

- 3.2 V dohodnutej cene za nájom predmetu nájmu podľa tejto zmluvy nie sú zahrnuté odplaty za:
- a) dodávku plynu,
 - b) dodávka elektrickej energie,
 - c) dodávka pitnej vody a odber splaškov,
 - d) odvoz komunálneho odpadu,
- ktoré sa nájomca zaväzuje uhrádzať na základe Prenajímateľom mu predložených vyúčtovaní vyhotovených dodávateľmi jednotlivých služieb.

Čl. IV.

Platobné podmienky

- 4.1 Dohodnuté nájomné podľa bodu 3.1 tejto zmluvy za prenájom predmetu nájmu s účinnosťou od nadobudnutia účinnosti zmluvy sa zaväzuje Nájomca uhradiť ročne, a to na účet uvedený vo faktúre.
- 4.2 Podkladom pre zaplatenie dohodnutého nájomného v súlade s Čl. III. bod 3.1 a bod 3.2 tejto zmluvy je faktúra vystavená Prenajímateľom a doručená Nájomcovi. Faktúra musí mať všetky náležitosti daňového dokladu. Faktúra sa vystavuje raz ročne k 31.1. kalendárneho daného roka. Prvá faktúra bude vystavená k 31.1.2022. Splatnosť faktúry je 15 pracovných dní odo dňa jej doručenia.
- 4.3 Ak je Nájomca v omeškaní so splnením svojho peňažného záväzku alebo jeho častí má Prenajímateľ právo vyúčtovať Nájomcovi úrok z omeškania podľa ustanovení Obchodného zákonníka.
- 4.4 Za deň úhrady sa považuje deň pripísania platby na účet Prenajímateľa.

Čl. V.

Doba nájmu

- 5.1 Zmluva sa uzatvára od nadobudnutia účinnosti zmluvy na dobu neurčitú.

Čl. VI.

Skončenie nájmu

- 6.1 Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu najmä vtedy, ak
- a) Nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - b) Nájomca o viac ako 30 dní mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, a to aj bez predchádzajúcej výzvy na úhradu,
 - c) Nájomca, ktorý na základe zmluvy má Prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
 - d) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - f) Nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky bez súhlasu Prenajímateľa.

- 6.2 Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu, ak:
- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal;
 - nebytový priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy bez udania dôvodu.
- 6.3 Ak nebolo dohodnuté inak, nájom zaniká :
- zánikom predmetu nájmu;
 - zánikom právnickej osoby, ak je Nájomcom.
- 6.4 Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že zmluvu je možné ukončiť aj výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán bez udania dôvodu.
- 6.5 Zmluvné strany si dohodli výpovednú lehotu 6 mesiacov.
- 6.6 Výpoveď musí mať písomnú formu, a musí byť druhej strane doručená, inak je neplatná a výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Doručením druhej zmluvnej strane sa rozumie aj márne uplynutie odbernej lehoty na pošte, alebo odmietnutie prevziať takúto výpoveď zmluvy.
- 6.7 Prenajímateľ a Nájomca sa môžu písomne dohodnúť na ukončení nájmu.

ČI. VII.

Ostatné ustanovenia

- 7.1 Nájomca znáša na svoj účet všetky drobné opravy a znáša náklady spojené s bežným užívaním nebytových priestorov ako napr. udržiavanie miestností v čistote a v prevádzkyschopnom stave. Pojem drobných opráv a náklady spojené s bežnou údržbou upravuje osobitný predpis. Nájomca je povinný udržiavať miestnosti a ich vybavenie v takom stave, aby sa nenarušila prevádzkyschopnosť prenajatých priestorov.
- 7.2 Adaptačné práce a zmeny pôvodného stavu predmetu nájmu môže nájomca vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a na svoj náklad. Adaptácie a zmeny pôvodného stavu predmetu nájmu ostávajú po skončení nájmu majetkom prenajímateľa predmetu nájmu s tým , že prenajímateľ sa zaväzuje uhradiť nájomcovi hodnotu technického zhodnotenia, ktorú bude nájomca vykazovať v zostatkovej hodnote vo svojom účtovníctve ku dňu skončenia nájmu.
- 7.3 Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné technické zhodnotenie predmetu nájmu uhradené nájomcom bude odpisovať nájomca v súlade s § 22 ods. 6 písm. d) zák. č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v jeho platnom znení.
- 7.4 Všetky nutné opravy pri vrátení predmetu nájmu sa zaväzuje nájomca vykonať na svoj náklad, pričom sa postará o ich urýchlené vykonanie. Pri posudzovaní nutnosti opravy sa berie do úvahy len stav normálneho opotrebovania pri zachovaní čo najväčšej starostlivosti.

- 7.5 Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škodu, ktorá mu vznikne na veciach umiestnených v prenajatých priestoroch.
- 7.6 Nájomca sa zaväzuje poistiť svoj majetok umiestnený v prenajatých priestoroch proti poškodeniu, zničeniu, odcudzeniu a strate, ako aj poistiť zodpovednosť za škodu vyplývajúcu z jeho činnosti.
- 7.7 Prenajímateľ má právo vstupu do priestorov predmetu nájmu za účelom kontroly ich užívania s tým, že termín ohlási nájomcovi 3 pracovné dni vopred, a to písomne alebo telefonicky.
- 7.8 Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré vzniknú Prenajímateľovi na hnutel'nom a nehnuteľ'nom majetku jeho zavinením, resp. zavinením osôb, ktoré užívajú s nájomcom prenajaté priestory.
- 7.9 Nájomca nemá právo dať časť prenajatých priestorov ďalej do podnájmu alebo výpožičky bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

ČI. VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 8.1 Prenajímateľ sa zaväzuje :
- a) poistiť predmet nájmu proti jej zničeniu resp. poškodeniu živelnou udalosťou a proti odcudzeniu ,
 - b) oboznámiť nájomcu so všetkými technickými podmienkami užívania predmetu nájmu,
 - c) informovať vopred nájomcu o takých zmenách na predmete nájmu, ktoré sa dotknú predmetu tejto zmluvy.
- 8.2 Nájomca sa zaväzuje :
- a) platiť riadne a včas dohodnuté nájomné a úhrady za poskytnuté služby,
 - b) využívať predmet nájmu len na dohodnutý účel ,
 - c) neprenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa ,
 - d) ohlásiť Prenajímateľovi hroziacu alebo vzniknutú škodu na nehnuteľ'nosti, ako aj potrebu opráv, ktoré je povinný znášať Prenajímateľ ,
 - e) hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých priestorov a udržiavať ich v prevádzkyschopnom stave ,
 - f) rušivo nezasahovať do okolia (skládka smetí a iných odpadov a pod.),
 - g) umožniť prístup Prenajímateľa do prenajatých priestorov, a to za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok nájmu ,
 - h) v prenajatých priestoroch dodržiavať predpisy BOZP a PO,
 - i) nahlasovať Prenajímateľovi havárie stavebno-technického charakteru .
- 8.3 Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré znáša Prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv, v opačnom prípade zodpovedá za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti vznikli. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní prenajatých priestorov v rozsahu nutnom pre uskutočnenie opráv a udržiavanie vecí. Náklady súvisiace s týmito opravami hradí Prenajímateľ.

Čl. IX.

Záverečné ustanovenia

- 9.1 Na vzťahy z tejto zmluvy vyplývajúce a touto zmluvou neupravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia Obchodného zákonníka, Občianskeho zákonníka v ich platnom znení a zák.č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
- 9.2 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 9.3 Táto zmluva bola stranami prečítaná, nimi porozumená a na znak súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísaná. Zmluva sa vyhotovuje v 3 rovnopisoch, z ktorých Nájomca obdrží jeden rovnopis a dva rovnopisy obdrží prenajímateľ rovnakej platnosti a záväznosti. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy sa môžu vykonať len písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.

Smrekovica, dňa 1.2.2021

Prenajímateľ

Nájomca

.....
PhDr. Mgr. Július Kolocsányi
predseda predstavenstva

.....
Ing. Michal Zelina, PhD.
predseda predstavenstva

.....
Ing. Valentín Leitman
člen predstavenstva