

**Zmluva o nájme
(VONKAJŠIA PLOCHA)**

uzatvorená

v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení
(ďalej len „zmluva“)

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: **agrokomplex NÁRODNÉ VÝSTAVISKO, štátny podnik**
Zastúpený: JUDr. Mário Dinga, riaditeľ
Sídlo: Výstavná 4, 949 01 Nitra
Zápis: OR Okresného súdu Nitra, oddiel: Pš, vložka č. 10007/N
IČO: 36 855 642
DIČ: 2022506651
IČ DPH: SK2022506651
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
IBAN:
BIC (SWIFT):
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **TERRA WYLAK, s.r.o.**
Sídlo: Veľké Zálužie 124, PSC: 951 35
Zastúpený: Dušan Bajan, konateľ
IČO: 47 245 689
DIČ: 2023687842
IČ DPH: SK2023687842
Zápis: OR Okresného súdu Nitra, odd. Sro, vložka č. 37117/N
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
IBAN:
BIC (SWIFT):
E-mail:
(ďalej len „nájomca“)

II. Predmet, účel nájmu a doba nájmu

- 2.1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza v okrese: Nitra, obec: Nitra katastrálne územie: Chrenová a je zapísaná na liste vlastníctva č. 1271 ako parcela CKN č. 1056/1 – ostatné plochy o výmere 4.251 m², ktorá je súčasťou výstavného areálu agrokomplex NÁRODNÉ VÝSTAVISKO, štátny podnik (ďalej len „**nehuteľnosť**“).
- 2.2. Prenajímateľ touto zmluvou o nájme prenecháva nájomcovi do užívania časť nehnuteľnosti podľa bodu 2.1 tejto zmluvy t.j. časť parcely CKN č. 1056/1 o výmere 67,50 m² – na účely tejto zmluvy: voľná vonkajšia plocha (ďalej len „**predmet nájmu**“). Zakreslenie predmetu nájmu tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.
- 2.3. Dohodnutý účel nájmu: umiestnenie samoobslužnej kontajnerovej predajne /stánku/ pre maloobchodný predaj farmárskych výrobkov (na účely tejto zmluvy ako „**kontajnerová predajňa**“).
- 2.4. Doba nájmu: Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú v trvaní **5 rokov** odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že doba 2 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy predstavuje garantovanú dobu nájmu, počas ktorej sa zmluvné strany zaväzujú zmluvný vzťah neskončiť (na účely tejto zmluvy aj ako „**garantovaná doba nájmu**“).
- 2.5. Osobitné dojednania:
A/ Stavebná pripravenosť predmetu nájmu:

Na to, aby nájomca mohol umiestniť kontajnerovú predajňu na predmete nájmu a zabezpečiť jej prevádzku, je potrebné, aby:

- a) bolo upravené základové podložie, na ktorom bude umiestnená kontajnerová predajňa napríklad položením betónových panelov;
- b) bola vybudovaná vodovodná a kanalizačná prípojka a elektrická prípojka pre prevádzku kontajnerovej predajne, ktoré v čase uzavretia tejto zmluvy nie sú zrealizované; (ďalej spolu aj ako „**stavebné úpravy predmetu nájmu**“).

Na tieto účely sa zmluvné strany dohodli, že:

- nájomca predloží prenajímateľovi projektovú dokumentáciu spracovanú pre stavebné úpravy predmetu nájmu, a to do 10 dní od uzavretia tejto zmluvy, pričom náklady na vypracovanie tejto projektovej dokumentácie znáša nájomca;
- prenajímateľ vo vlastnom mene na základe nájmomcom predloženej projektovej dokumentácie podá na príslušný stavebný úrad ohlásenie pre stavebné úpravy predmetu nájmu, pričom v prípade, ak ktorákoľvek zo stavebných úprav predmetu nájmu bude podliehať stavebnému povoleniu, požiadá prenajímateľ vo vlastnom mene o vydanie stavebného povolenia;
- po vydaní písomného oznámenia príslušného stavebného úradu, že voči uskutočneniu stavebných úprav predmetu nájmu nemá stavebný úrad námietky / po právoplatnosti stavebného povolenia pre stavebné úpravy predmetu nájmu zabezpečí prenajímateľ vo vlastnom mene a na náklady nájomcu realizáciu stavebných úprav predmetu nájmu, ktoré sa po ich vybudovaní stanú vlastníctvom prenajímateľa,
- v prípade, ak bude potrebná kolaudácia stavebných úprav predmetu nájmu, túto zabezpečí prenajímateľ vo vlastnom mene;
- náklady spojené so zabezpečením stavebnej pripravenosti predmetu nájmu budú uhradené postupom dohodnutým v písm. c/ tohto bodu a v čl. III. tejto zmluvy.

B/ Stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie pre kontajnerovú predajňu:

- nájomca požiadá vo vlastnom mene a na vlastné náklady o vydanie stavebného povolenia pre umiestnenie kontajnerovej predajne na predmete nájmu, nakoľko kontajnerová predajňa spĺňa definíciu stavby podľa § 43 ods. 1 Stavebného zákona (pripojením na sieť) a po právoplatnosti stavebného povolenia umiestni nájomca na vlastné náklady kontajnerovú predajňu na predmete nájmu;
- následne nájomca zabezpečí vo vlastnom mene a na vlastné náklady právoplatné kolaudačné rozhodnutie pre užívanie kontajnerovej predajne.

C/ Náklady:

- náklady na projektovú dokumentáciu potrebnú pre stavebné úpravy predmetu nájmu uvedené v písm. A/ tohto bodu zaplatí nájomca;
- náklady na:
 - inžiniersku činnosť spojenú s ohlášením stavebných úprav predmetu nájmu / s vydaním stavebného povolenia pre stavebné úpravy predmetu nájmu vrátane prípadnej kolaudácie, ak bude potrebná;
 - vykonanie stavebných úprav predmetu nájmuzaplatí prenajímateľ, pričom v čase uzavretia tejto zmluvy nie je známa presná výška týchto nákladov ale ich odhadovaná hodnota stanovená zmluvnými stranami predstavuje sumu 12.000,-EUR a presná výška týchto nákladov bude upravená zmluvnými stranami formou písomného dodatku k tejto zmluve po ich vynaložení zo strany prenajímateľa; táto hodnota nákladov bude prenajímateľovi preplatená nájomcom formou osobitného nájomného v súlade s čl. III. tejto zmluvy;
- náklady na:
 - inžiniersku činnosť spojenú s vydaním stavebného povolenia pre umiestnenie kontajnerovej predajne a jej napojenie na sieť vrátane prípadnej kolaudácie, ak bude potrebná;
 - umiestnenie kontajnerovej predajne a jej napojenie na sieť;znáša nájomca.

D/ Kaucia:

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca v lehote 5 pracovných dní od účinnosti tejto zmluvy zaplatí na účet prenajímateľa peňažnú zábezpeku (na účely tejto zmluvy ako „kaucia“) prostredníctvom ktorej bude prenajímateľ uhrádzať osobitné nájomné podľa bodu 3.1.

zmluvy až do doby jeho úplného zaplatenia; na tieto účely nájomca udeľuje dispozičné právo prenajímateľovi ku kaucii t.j. prenajímateľ je oprávnený robiť úhrady z kaucie na osobitné nájomné a súčasne o tom viesť účtovnú evidenciu. V prípade, ak nájomca poruší svoju povinnosť uhradiť kauciu, vyzve ho prenajímateľ na nápravu písomnou výzvou s poskytnutím dodatočnej primeranej lehoty na nápravu a v prípade márneho uplynutia lehoty na nápravu, vznikne prenajímateľovi právo okamžite od tejto zmluvy odstúpiť.

Výška kaucie predstavuje sumu predpokladaných nákladov vynaložených prenajímateľom podľa písm. C/ tohto bodu t.j. sumu 12.000,-EUR. V prípade úpravy sumy nákladov reálne vynaložených prenajímateľom, bude upravená taktiež suma kaucie podľa skutočných nákladov vynaložených prenajímateľom t.j. nájomca doplatí kauciu do jej skutočnej výšky alebo prenajímateľ vráti nájomcovi jej prípadný preplatok a to do 5 pracovných dní od uzavretia dodatku k tejto zmluve (v tomto dôsledku nebude menená výška nájomného ale bude upravená suma kaucie a doba, po ktorú sa platí osobitné nájomné).

Pre prípad akýchkoľvek pochybností sa zmluvné strany dohodli, že ak by nájomný vzťah podľa tejto zmluvy skončil predčasne pred uplynutím garantovanej doby nájmu v trvaní podľa bodu 2.4. zmluvy, je prenajímateľ oprávnený uhradiť / započítať zvyšnú časť kaucie so zostatkom osobitného nájomného, pre ktoré pre takýto prípad platí, že bolo dohodnuté na dobu skutočného trvania nájmu.

III. Nájomné

3.1. Nájomné:

Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu podľa čl. II. bod 2.2. tejto zmluvy nájomné, ktoré pozostáva z dvoch zložiek:

- a) základné nájomné, ktoré bolo stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 2.400,00 EUR + DPH / rok počas celej doby trvania nájmu,
- b) osobitné nájomné vo výške 6.000,-EUR + DPH / rok, ktoré bude zaplatené počas prvých dvoch rokov trvania nájmu,

t.j. nájomné spolu = 8.400,-EUR + DPH / rok t.j. 700,-EUR + DPH / mesiac.

Nájomné je uvedené bez DPH. DPH bude k nájomnému pripočítaná podľa predpisov platných v čase zdaniteľného plnenia. Nájomca je povinný nájomné zaplatiť vrátane DPH.

- 3.2. Nájomné sa nájomca zaväzuje platiť na základe faktúry prenajímateľa štvrtročne a je splatné vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrtroka (napr. za prvý štvrtrok je splatné do 15.1., za druhý štvrtrok do 15.4. atď.).
- 3.3. Nájomca bude z faktúry prenajímateľa platiť sumu základného nájomného a suma osobitného nájomného bude uhrádzaná prenajímateľom prostredníctvom nájomcom poskytnutej kaucie. Po úplnom zaplatení osobitného nájomného, bude nájomcovi fakturovaná už len suma základného nájomného.
- 3.4. Pre prípad nezaplatenia dohodnutého nájomného zo strany nájomcu, je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy a/alebo okamžite odstúpiť od tejto zmluvy nájmu. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že výšku zmluvnej pokuty pokladá za primeranú s ohľadom na povinnosť, ktorá je zabezpečená zmluvnou pokutou.
- 3.5. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu protokolárne v deň účinnosti tejto zmluvy.

IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1. Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inému subjektu /tretej osobe/.
- 4.2. Nájomca je povinný riadne sa starať o údržbu a vzhľad predmetu nájmu a predmet nájmu užívať v súlade so všetkými príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými na území Slovenskej republiky, najmä hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a

nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky a v súlade so zásadou prevencie vzniku škôd je povinný konať ďalej tak, aby podľa jeho možností a schopností predišiel a zabránil hroziacim škodám a/alebo aj obmedzil rozsah škody už vzniknutej.

- 4.3. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody, ktoré vzniknú krádežou, stratou a poškodením majetku nájomcu. Nájomca si zabezpečí poistenie majetku nájomcu, ktorý sa nachádza v predmete nájmu na vlastné náklady a zodpovednosť v ktorejkoľvek poisťovni.
- 4.4. Nájomca sa zaväzuje počas doby nájmu v predmete nájmu riadiť sa pokynmi vedúceho strediska výstavného areálu agrokomplex NÁRODNÉ VÝSTAVISKO, štátny podnik.

V. Ukončenie nájmu

- 5.1. Ktorákoľvek zmluvná strana môže pred uplynutím doby nájmu písomne vypovedať túto zmluvu, a to aj bez uvedenia dôvodu.
- 5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že:
 - a) počas garantovanej doby nájmu je výpovedná lehota počet dní, ktoré majú uplynúť do skončenia garantovanej doby nájmu a táto výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po dni doručenia písomnej výpovede druhej zmluvnej strane t.j. výpovedná lehota uplynie uplynutím garantovanej doby nájmu (*príklad: nájomná doba začala plynúť dňa 01.08.2017 a má uplynúť dňa 31.07.2019, výpoveď je doručená dňa 12.12.2018, výpovedná lehota uplynie dňa 31.07.2019*);
 - b) výpovedná lehota po uplynutí garantovanej doby nájmu sú 3 mesiace; výpovedná doba začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 5.3. Nájomný vzťah môže byť ukončený dohodou zmluvných strán.
- 5.4. Nájomca je povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi po skončení nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

VI. Záverečné ustanovenia

- 6.1. Zmeny v tejto zmluve je možné vykonať len po vzájomnej dohode zmluvných strán a s ich súhlasom tak, že každá zmena musí mať formu očíslovaného písomného dodatku k tejto zmluve, ktorý musí byť podpísaný všetkými zmluvnými stranami na jednej strane.
- 6.2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.
- 6.3. Túto zmluvu v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení prenajímateľ zverejní v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR, alebo ak zmluva nie je zverejnená do 7 dní odo dňa jej uzatvorenia, môže účastník tejto zmluvy podať návrh na zverejnenie zmluvy v Obchodnom vestníku.
- 6.4. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR.
- 6.5. O zverejnení zmluvy vydá prenajímateľ nájomcovi písomné potvrdenie na jeho požiadanie.
- 6.6. Zmluvné strany tejto zmluvy vyhlasujú, že sú plne spôsobilé k právnym úkonom a ich právna spôsobilosť nie je obmedzená.

- 6.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
- 6.8. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, každý rovnopis má platnosť originálu, pričom nájomca obdrží jedno vyhotovenie a prenajímateľ dve vyhotovenia.
- 6.9. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že zmluva a vzťahy z nej vyplývajúce sa riadia:
a) pokiaľ ide o osobitné ustanovenia o nájme a podnájme nebytových priestorov Zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
b) pokiaľ ide o všeobecné ustanovenia o nájme a podnájme nebytových priestorov Zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
- 6.10. Zmluvné strany sa dohodli na zákaze postúpenia pohľadávok nájomcu voči prenajímateľovi vzniknutých z tejto zmluvy tretej osobe v zmysle § 525 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
- 6.11. Doručovanie: Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti, ktoré má doručiť/bude doručovať v zmysle tejto Zmluvy o nájme, ako aj po skončení tejto Zmluvy o nájme jedna zmluvná strana druhej zmluvnej strane, budú doručované osobne alebo prostredníctvom pošty doporučené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy o nájme, pričom zásielka (písomnosť) sa bude považovať za doručенú dňom jej prevzatia adresátom – zmluvnou stranou, dňom, kedy zmluvná strana odmietne osobne doručovanú alebo poštou doručovanú zásielku prevziať, alebo dňom, kedy pošta vráti doručovanú zásielku odosielajúcej zmluvnej strane ako nevyžiadaná v odbernej (úložnej) lehote alebo s oznámením adresát neznámy, prípadne ako zásielku nedoručenú.
- 6.12. Oddeliteľnosť: Ak sa preukáže, že niektoré ustanovenie Zmluvy o nájme alebo jeho časť je neplatné alebo neúčinné, táto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ostatných ustanovení Zmluvy o nájme. V takom prípade sa obe strany zaväzujú bezodkladne nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým ustanovením tak, aby bol čo najviac zachovaný účel nahrádzaného ustanovenia.

V NITRE, dňa

V VEĽKOM ZÁLUŽÍ, dňa

Nájomca:

.....
agrokomplex NÁRODNÉ VÝSTAVISKO,
štátny podnik
JUDr. Mário Dinga, riaditeľ

.....
TERRA WYLAK, s.r.o.
Dušan Bajan, konateľ