

Nájomná zmluva na nehnuteľnosti
uzavretá v zmysle ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

uzavretá medzi :

Názov: Obec Závadka
Sídlo: Závadka č. 240,053 33 pošta Nálepko
IČO: 00329797
IBAN: SK43 0200 0000 0000 2972 2592
Zastúpený: Vladimír Kišák - starosta obce
email: zavadkaobec@gmail.com
tel.: +421 534 494 210, +421 0907 952 561

/ ďalej len prenajímateľ /

a

Názov: RUPOD, s.r.o. r.s.p.
Sídlo: Rudňany 234, 053 23 Rudňany
IČO: 52756751
DIČ: 2121127734
IBAN: SK53 0200 0000 0042 1656 7653
Zastúpený: Bc. Rastislav Neuvirth – konateľ
Email: rupodsro.20@gmail.com
Tel.: 0908 981 602
Zapísaná v OR okresného súdu Košice I. oddiel: S.r.o., Vložka číslo: 47654/V
/ ďalej len nájomca /

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ ako výlučný vlastník, sa touto zmluvou zaväzuje prenajať nájomcovi súbor nehnuteľností pozostávajúci zo stavieb, pozemkov a príslušenstva zapísaných na LV č. 1, pre katastrálne územie Závadka, obec Závadka, okres Gelnica, vedený katastrálnym odborom OÚ Gelnica. Prenajatý súbor nehnuteľností pozostáva z:

Pozemkov registra C KN:

- parcela číslo 1152/3, ostatná plocha o výmere 10 188 m²,
- parcela číslo 1152/13, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 476 m²,
- parcela číslo 1152/14, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 111 m²,
- parcela číslo 1152/15, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 211 m²,
- parcela číslo 1152/16, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 009 m²,
- Pozemok registra C/KN parcela číslo 1152/17, ostatná plocha o výmere 1 304 m²,

Stavieb:

- šachtová budova, súp. č. 218, postavená na parcele C KN č. 1152/13
- ventilatorovňa, súp. č. 219, postavená na parcele č. C KN č. 1152/14,
- sociálna budova, súp. č. 220, postavená na parcele C KN č. 1152/15,
- sociálna budova, súp. č. 245, postavená na parcele C KN č. 1152/16.

Predmetom nájmu je aj vnútorné vybavenie budov, ktoré sa nachádza v prenajatých priestoroch /rozvody elektriky, vody, plynu, kúrenia, osvetlenie, strecha atď./ . Predmetom nájmu sú tiež spevnené plochy na niektorých pozemkoch a podzemné inžinierske siete.

2. Nájomca vyhlasuje, že predmet zmluvy preberá do užívania v stave v akom sa v súčasnosti nachádza. Stav predmetu nájmu mu je známy a podrobne sa s ním oboznámil.

II.

Účel nájmu

Prenajíateľ prenecháva predmet nájmu uvedený v prvom bode tejto zmluvy nájomcovi na dočasné užívanie za účelom podnikania v zmysle predmetu činnosti nájomcu.

III.

Doba nájmu

Prenajíateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu uvedený v prvom bode tejto zmluvy, na dobu určitú a to na 6 rokov, počnúc dňom 01.07.2022 s právom /po ukončení doby nájmu/ na opätovný nájom na dobu ďalších 10 rokov, resp. odkúpením daných nehnuteľností.

IV.

Odplata za nájom

1. Nájomca sa zaväzuje, že za predmet nájmu uvedený v prvom bode tejto zmluvy bude platiť nájomné v celkovej sume 5.000,00 Eur ročne (slovom päťtisíc eur).
2. Nájomné za rok 2022 vo výške 2.500,00 Eur je splatné do 30.11.2022 a následne vždy ku 30. júnu a 30. novembru príslušného kalendárneho roku, a to prevodom na účet prenajíateľa.
3. V šiestom roku doby nájmu, t. j. 01.01.2028 až 30.06.2028 je splatnosť sumy 2500,00 Eur do 30. 06.2028.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný:
 - a/ užívať predmet nájmu uvedený v prvom bode tejto zmluvy, predovšetkým na dohodnutý účel podľa druhého bodu tejto zmluvy a ako riadny hospodár zabezpečovať jeho ochranu, bežnú údržbu budov a okolitých pozemkov počas celej doby nájmu,
 - b/ dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy,
 - c/ umožniť prenajíateľovi vstup do prenajatých nehnuteľností, kedykoľvek o to vopred požiadajú,
 - d/ podať daňové priznanie správcovi dane z nehnuteľností (obci Závadka) a platiť vyrubenú daň,
 - e/ riadne a včas platiť nájom.
2. Ak sa nájomcovi v priebehu doby nájmu uvoľnia prevádzkové priestory, ktoré nie je schopný racionálne využívať pre svoj predmet činnosti, nájomca je oprávnený dať predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe. Nájomca je povinný túto skutočnosť, ako i účel jeho využitia vopred písomne oznámiť prenajíateľovi a to najneskôr 30 dní pred začatím doby podnájmu. Doba podnájmu nesmie byť dlhšia ako je dohodnutá doba nájmu. Predmetom podnájmu nemôže byť využitie prenajatých nehnuteľností na bývanie. Prenajíateľ je povinný tento podnájom strpieť a dáva na to vopred súhlas. Nájomca ručí v plnom rozsahu za škody spôsobené podnájomníkom i za dodržanie účelu podnájomnej zmluvy.

3. Prenajímateľ je povinný:
- a/ zabezpečiť ochranu práv nájomcu proti tretím osobám,
 - b/ dodržať podmienky tejto zmluvy podľa čl. VI bod 6.

VI.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy zaniká:
 - a/ uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný,
 - b/ písomnou dohodou zmluvných strán,
 - d/ kúpou predmetu nájmu nájomcom v priebehu nájmu,
 - c/ výpoveďou zo strany nájomcu alebo prenajímateľa, no len z dôvodov dohodnutých v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať vtedy, ak nájomca je v omeškaní s platením nájomného viac ako tri mesiace a to i napriek písomnému upozorneniu na neuhradenie nájomného zo strany prenajímateľa, alebo ak nájomca alebo podnájomca neužíva nehnuteľnosť na dojednaný účel.
3. Nájomca môže zmluvu vypovedať len vtedy, ak :
 - a/ predmet nájmu sa bez jeho zavinenia stane nespôsobilý na užívanie na zmluvne dohodnutý účel,
 - b/ nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal.
4. Písomnú výpoveď je potrebné preukázateľne doručiť protistrane, aby bola platná.
5. Výpoveďou nie sú dotknuté nároky vyplývajúce z tejto zmluvy, ktoré neboli medzi zmluvnými stranami vysporiadané ku dňu skončenia nájmu.
6. Nájomca má predkupné právo na predmet nájmu. Ak by vlastník predmetu nájmu, počas plynutia nájmu resp. opätovného uzavretého nájmu alebo bezprostredne po ukončení nájmu, ponúkol predmet nájmu na predaj, je povinný ponúknuť ho prednostne na odkúpenie nájomcovi, resp. obci Rudňany v rámci tejto nájmovej zmluvy na nehnuteľnosti.

VII.

Iné dojednania

1. Nájomné je možné zvýšiť iba po vzájomnej dohode strán. Jednostranne zo strany prenajímateľa je nájomné možno zvýšiť iba v prípade devalvácie meny o uvedenú mieru devalvácie.
2. V cene nájmu nie sú zahrnuté služby s nájmom spojené, ako odvoz smetí, dodávka vody/ vodné, stočné/, plynu, elektrickej energie a pod. Toto bude hradiť vo vlastnom mene nájomca, ktorý za týmto účelom zabezpečí u dodávateľov potrebnú dodávku a zmenu platiteľa z prenajímateľa na seba.
3. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, riadia sa vzájomné vzťahy zmluvných strán príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb.

4. Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých každá strana obdrží po dva exempláre. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť jej zverejnením v zmysle platných právnych predpisov.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, táto vyjadruje ich pravú, vážnu a slobodnú vôľu, nebola urobená v tiesni ani za iných jednostranne nevýhodných podmienok, s obsahom zmluvy súhlasia a na znak toho ju podpisujú.

V Rudňanoch, dňa *01.04.2022*


.....
prenajímateľ




.....
nájomca

