

ZMLUVA**O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. NZ 21/2022/03454**

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
(ďalej len „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Obchodné meno: **Obec Detrík**
Sídlo: Detrík 1, 094 31 Hanušovce nad Topľou
IČO: 00332348
DIČ: 2020640963
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s.
IBAN: SK73 0200 0000 0009 1912 8632
Štatutárny orgán: Ľubica Voľanská – starostka obce
(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Obchodné meno: **COLAS Slovakia, a. s.**
Sídlo: Orešianska 3168/7, 917 01 Trnava
IČO: 31 651 402
DIČ: 2020492111
IČ pre DPH: SK2020492111
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK65 0900 0000 0051 6091 6328
Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, Odd.: Sa, Vložka číslo: 10798/T
Štatutárny orgán: predstavenstvo spoločnosti v zložení:
Ing. Martin Papala, predseda predstavenstva
Ing. Jaroslav Mikuš, člen predstavenstva
Ing. Kristína Brezanská, člen predstavenstva
(ďalej len „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca budú ďalej v tejto zmluve spoločne označovaní aj ako „**Zmluvné strany**“)

za nasledujúcich podmienok:

Článok I.
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Detrík, obec Detrík, okres Vranov nad Topľou, zapísanej na liste vlastníctva č. 80 ako administratívna budova so súp. č. 1, postavenej na pozemku parc. č. 230 (ďalej len „**Budova**“). Kópia listu vlastníctva pre informatívne účely tvorí Prílohu č. 1 k tejto Zmluve.
2. Prenajímateľ odovzdáva Nájomcovi a Nájomca prijíma do nájmu nebytové priestory nachádzajúce na prízemí Budovy, a to kancelárske priestory o výmere 71 m² (ďalej len „**Nebytové priestory**“). Pôdorys Budovy s vymedzením prenajatých Nebytových priestorov tvorí Prílohu č. 2 k tejto Zmluve.
3. Predmetom tejto zmluvy je aj poskytovanie služieb spojených s nájmom Nebytových priestorov Prenajímateľom Nájomcovi, uvedených v článku III. písm. B) tejto zmluvy.
4. Nájomca je popri Nebytových priestoroch oprávnený tiež užívať parkovacie plochy, priestory a zariadenia Budovy, ktoré sú určené na spoločné užívanie všetkým užívateľom Budovy, a ktoré

sú nevyhnutne potrebné na riadne užívanie Nebytových priestorov Nájomcom a jeho zamestnancami, zákazníkmi a pozvanými osobami (ďalej len „**Spoločné priestory**“).

5. Nájomca sa zaväzuje, že Nebytové priestory bude využívať výlučne v súlade so svojím živnostenským oprávnením, na účely podnikania v stavebníctve.

Článok II.

Doba trvania nájmu

1. Nájom sa dojednáva **na dobu určitú** s účinnosťou **odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy do 31.01.2023.**
2. Zmluvné strany konštatujú, že Nájomca užíva Nebytové priestory ktorých prenájom je predmetom tejto Zmluvy od 01.08.2022.

Článok III.

Nájomné

A) Nájomné:

1. Nájomné za užívanie Nebytových priestorov dohodli Zmluvné strany v nasledujúcej výške: **300,00 EUR / mesačne** (slovom: tristo eur) (ďalej len „**Nájomné**“).
2. Nakoľko Nájomca užíval Nebytové priestory, ktorých prenájom je predmetom tejto Zmluvy od 01.08.2022, teda ešte pred nadobudnutím účinnosti tejto Zmluvy, za toto užívanie Nebytových priestorov počas obdobia od 01.08.2022 do nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi sumu vo výške 300,00 EUR / mesačne.
3. Odplata za užívanie Spoločných priestorov je v plnej výške zahrnutá do Nájomného.
4. V súlade s ust. § 3 ods. 4 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov sa Prenajímateľ pri výkone činnosti v súlade s účelom nájmu podľa tejto Zmluvy nepovažuje za zdaniteľnú osobu.

B) Služby:

1. Rozsah služieb spojených s prenájomom a poskytovaných Nájomcovi v Nebytových priestoroch je nasledovný:
 - a) dodávka elektrickej energie,
 - b) dodávka studenej vody, odvádzanie odpadovej vody, odvádzanie zrážkovej vody,
 - c) dodávka tepla.(ďalej spoločne len „**Služby**“)
2. Nakoľko Prenajímateľ nedisponuje v Nebytových priestoroch samostatnými meradlami tak, aby bolo možné určiť odplatu za Služby vyslovene spotrebované Nájomcom, Zmluvné strany sa dohodli, že platby za Služby poskytované Nájomcovi v Nebytových priestoroch sú zahrnuté v Nájomnom.
3. Pokiaľ však dôjde k zvýšeniu jednotkovej ceny za Služby uvedené v čl. III. písm. B) ods. 1 a) tejto Zmluvy (dodávka elektrickej energie) počas obdobia trvania nájmu o viac ako 30 % oproti jednotkovej cene za túto Službu za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka, je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi finančnú kompenzáciu za zvýšenie nákladov súvisiacich s dodaním tejto Služby, ktorá bude vypočítaná pomerne ako súčin zvýšenej jednotkovej ceny elektrickej energie a celkovej spotreby elektrickej energie v Budove, ktorá bude následne pomerne prepočítaná podľa počtu m² Nebytových priestorov užívaných Nájomcom k celkovej podlahovej ploche nebytových priestorov v Budove. Uvedenú sumu finančnej kompenzácie je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi do 15 dní odo dňa jej doručenia.

4. Prenajímateľ je povinný predložiť Nájomcovi originály doručených faktúr s rozpisom jednotlivých položiek.

C) Podmienky platby

1. Odplatu za užívanie Nebytových priestorov za od 01.08.2022 do nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, Nájomca uhradí Prenajímateľovi do 15 dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, spôsobom bezhotovostného prevodu peňažných prostriedkov na účet Prenajímateľa.
2. Nájomné za ďalšie mesiace trvania tejto Zmluvy je splatné mesačne vždy k 15.-temu dňu mesiaca, za ktorý sa nájomné platí, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, spôsobom bezhotovostného prevodu peňažných prostriedkov na účet Prenajímateľa.
3. Záväzok Nájomcu uhradiť platby podľa tejto Zmluvy sa považuje za splnený pripísaním príslušnej platby na účet Prenajímateľa v peňažnom ústave Prenajímateľa uvedenom v záhlaví tejto zmluvy.

Článok IV.

Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať Nebytové priestory počas nájmu len na dohodnutý účel.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať Nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
3. Nájomca prehlasuje, že si Nebytové priestory pred dňom podpísania tejto zmluvy prezrel fyzickou obhliadkou a že Nebytové priestory sú ku dňu podpísania tejto zmluvy v stave spôsobilom na ich užívanie. O odovzdaní a prevzatí Nebytových priestorov bude spísaný Protokol o odovzdaní a prevzatí Nebytových priestorov.
4. Nájomca je povinný dodržiavať s ohľadom na prenajaté Nebytové priestory povinnosti vyplývajúce z príslušných právnych predpisov v oblasti ochrany životného prostredia, majetku, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a protipožiarnej ochrany.
5. Nájomca sa zaväzuje, že bude udržiavať v Nebytových priestoroch a v spoločných priestoroch Budovy čistotu a poriadok.
6. Nájomca nemôže práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo s ňou súvisiace postúpiť alebo previesť na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

Článok V.

Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi užívanie Nebytových priestorov v súlade s touto zmluvou a účelom nájmu a umožniť Nájomcovi, jeho zamestnancom a klientom prístup k Nebytovým priestorom.
2. Ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak, Prenajímateľ zabezpečí Nájomcovi riadne plnenie Služieb a zaistí odstránenie závad spojených s ich poskytovaním.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že Budova je poistená proti príslušným poistným udalostiam a že riadne platí poistné.

Článok VI.

Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:

- a) dohodou,
 - b) výpoveďou,
 - c) zánikom predmetu nájmu,
 - d) zánikom právnickej osoby, ak nemá právneho nástupcu,
 - e) odstúpením od Zmluvy.
2. Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať z dôvodov podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, pričom výpovedná lehota pri výpovedi z dôvodov podľa § 9 ods. 2 písm. a) – i) zákona č. 116/1990 Zb. je 3 -mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Nájomca môže zmluvu vypovedať z dôvodov podľa § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. s 1 – mesačnou, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Výpoveď musí byť písomná, inak je neplatná.
 3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca ako aj Prenajímateľ sú oprávnení ukončiť nájom pred uplynutím doby nájmu uvedenej v Čl. II. tejto Zmluvy aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota v takomto prípade je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď zaslaná doporučené alebo odovzdaná osobne druhej Zmluvnej strane.
 4. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy okamžite odstúpiť v prípade, pokiaľ bude na majetok Nájomcu začaté konkurzné konanie podľa zák. č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii, resp. bude začaté reštrukturalizačné konanie.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto zmluvy obidvoma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.
2. Vzťahy medzi účastníkmi tejto zmluvy, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prejednaní podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.
4. Zmeny a dodatky k tejto zmluve sa môžu uskutočniť len po vzájomnej dohode obidvoch Zmluvných strán, písomnou formou a musia byť podpísané obidvoma Zmluvnými stranami.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá Zmluvná strana dostane pri podpísaní jedno vyhotovenie.
6. Súčasťou tejto zmluvy je príloha:
 - Príloha č. 1: Výpis z listu vlastníctva č. 80
 - Príloha č. 2: Pôdorys Nebytových priestorov

Detrik dňa 6. 10. 2022

Prenajímateľ:



Nolau sh

Košice dňa 5. 10. 2022

Nájomca:
COLAS Slovakia, a.s.

Martin Papala
predseda predstavenstva

Jaroslav Mikuš
COLAS Slovakia, a.s.
člen predstavenstva



COLAS Slovakia, a.s.
Orešianska 7, 917 01 Trnava 132

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 713 Vranov nad Topľou
Obec : 544167 Detrík
Katastrálne územie : 810355 Detrík

Dátum vyhotovenia : 23.8.2022
Čas vyhotovenia : 14:14:56
Údaje platné k : 22.8.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 80
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
230	197	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1 evidovanej na pozemku parcelné číslo 230							
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
---------------	---------------------------	-------------	--------------	------------------------------	--------------------

1	230	15	Obecný úrad		1
---	-----	----	-------------	--	---

Iné údaje:
Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

15 Administratívna budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Obec Detrík, 094 31, Detrík, č. 1, SR, IČO: 332348	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Žiadosť o zápis delimitačného protokolu, č.sp.Z 550/93-5/93; Žiadosť o zápis delimitačného protokolu č. 110/92-78/93. Žiadosť o zápis do kat.neh., Rozhodnutie č. 2/98, č.sp.Z 2178/98 - 2/99. Žiadosť o zápis GP č. 36484172-33/2009, č.sp.Z 1712/2009 - 6/09.	
	Iné údaje	
	GP č.37355660-30/2016,V 2389/2016-1/17	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Príloha č.2 Pôdorys Nebytových priestorov

