



## NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, zákona č.138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí,“) s prihliadnutím na Uznesenie Obecného Zastupiteľstva v Šarišských Michaľanoch č. XXIX-9/2022 zo dňa 27.09.2022

---

### Zmluvné strany

**Prenajíateľ :** **Obec Šarišské Michaľany**  
(vlastník) Sídlo: ul. Kpt. Nálepku 18, 082 22 Šarišské Michaľany  
IČO: 00 327 808  
Zastúpený: Mgr. Jozef Mačo – starosta obce  
Bankové spojenie : Prima banka, a.s.  
Číslo účtu: 0520501001/5600  
IBAN: SK55 5600 0000 0005 2050 1001

(ďalej len „prenajíateľ“)

**Nájomca :**  
Obchodné meno: **IQ Build, s.r.o.**  
Sídlo: Pod Švabľovkou 23, 083 01 Sabinov  
IČO: 47 091 606  
Konateľ: Ing. Ľubomír Lánik, RSc. MBA  
Bankové spojenie: IBAN: SK06 8330 0000 0022 0187 8548  
Zapísaná: v Obchodnom registri oddiel Sro, vložka č. 27777/P  
(ďalej len „nájomca“)

### Čl. I

#### Predmet vlastníctva

Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza v okrese Sabinov, obci Šarišské Michaľany, k. ú. Šarišské Michaľany a je vedená na LV č. 591 : parcela C KN č. 494/1 , druh pozemku ostatná plocha o výmere 13 959 m<sup>2</sup>.

### Čl. II

#### Geometrické zameranie a predmet nájmu

**Geometrickým plánom č. 170/2022**, ktorý vyhotovil dňa 08.09.2022 Tomáš Čapistrák – vyhotoviteľ: GEODET SABINOV, s.r.o., Puškinova 2, 083 01 Sabinov vznikli odčlenením od pozemku registra C KN parcela č.494/1 nové parcely, ktoré sú **predmetom nájmu** podľa tejto nájmovej zmluvy:

- o pozemok registra C KN parcela č.494/99, druh pozemku – ostatná plocha o výmere 13 m<sup>2</sup>
- o pozemok registra C KN parcela č.494/100, druh pozemku – ostatná plocha o výmere 13 m<sup>2</sup>
- o pozemok registra C KN parcela č.494/101, druh pozemku – ostatná plocha o výmere 13 m<sup>2</sup>
- o pozemok registra C KN parcela č.494/102, druh pozemku – ostatná plocha o výmere 13 m<sup>2</sup>
- o pozemok registra C KN parcela č.494/103, druh pozemku – ostatná plocha o výmere 13 m<sup>2</sup>
- o pozemok registra C KN parcela č.494/104, druh pozemku – ostatná plocha o výmere 13 m<sup>2</sup>
- o pozemok registra C KN parcela č.494/105, druh pozemku – ostatná plocha o výmere 13 m<sup>2</sup>
- o pozemok registra C KN parcela č.494/106, druh pozemku – ostatná plocha o výmere 16 m<sup>2</sup>
- o pozemok registra C KN parcela č.494/107, druh pozemku – ostatná plocha o výmere 13 m<sup>2</sup>
- o pozemok registra C KN parcela č.494/108, druh pozemku – ostatná plocha o výmere 13 m<sup>2</sup>
- o pozemok registra C KN parcela č.494/109, druh pozemku – ostatná plocha o výmere 13 m<sup>2</sup>
- o pozemok registra C KN parcela č.494/110, druh pozemku – ostatná plocha o výmere 13 m<sup>2</sup>

### Čl. III

#### Účel a výška nájmu

1. Nájomca bude predmet nájmu užívať **za účelom** zriadenia 12 parkovacích miest k bytovému domu v nadväznosti na rekonštrukciu a modernizáciu bytového domu s vytvorením bytových jednotiek.
2. Nájom bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. XXIX-9/2022 zo dňa 27.09.2022 ako nájom **z dôvodu hodného osobitného zreteľa**:
  - o bytový dom musí mať najmenej jedno garážové stojisko na jeden byt
  - o ak nemožno garážové stojisko situovať v dome alebo stavebným napojením naň, musí byť vymedzená zodpovedajúca plocha na odstavenie vozidla.
3. Cena nájmu je dohodnutá vo výške **1,18 Eur /m<sup>2</sup>/rok**. Celková prenajatá plocha je 159 m<sup>2</sup>. **Ročné nájomné je 187,62 Eur.**

### Čl. IV

#### Splatnosť nájomného

1. Splatnosť nájomného je dohodnutá **jednorazovo, ročne vopred** na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy **v termíne do 15. februára príslušného kalendárneho roka**. Alikvotnú časť nájomného za rok 2022 je nájomca povinný uhradiť na účet prenajímateľa v termíne uvedenom vo faktúre, ktorú mu po nadobudnutí účinnosti zmluvy doručí prenajímateľ.
2. Ak bude nájomca v omeškaní s platením nájomného je povinný zaplatiť prenajímateľovi **úrok z omeškania** platný pre obchodnoprávne vzťahy. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného o viac ako jeden mesiac je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi **výpoveď v jednomesačnej výpovednej lehote**.
3. Výška nájomného podľa Článku III. bod 3. bude každoročne **valorizovaná** v nadväznosti na mieru inflácie vyhlásenú štatistickým úradom v danom roku za rok predchádzajúci a to najneskôr do **30.6.** daného roku. Valorizácia podľa predchádzajúcej vety bude realizovaná oznámením - jednostranným úkonom prenajímateľa, musí byť riadne zdokladovaná údajom štatistického úradu a nájomca sa zaväzuje akceptovať takúto úpravu výšky nájomného. Nedoplatok na nájmom za daný rok, ktorý vznikne z titulu valorizácie, uhradí nájomca v lehote splatnosti uvedenej v oznámení.

## **Čl. V**

### **Doba nájmu, skončenie nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú** počnúc dňom účinnosti.
2. Nájom sa **skončí** :
  - a) výpoveďou bez uvedenia dôvodu zo strany prenajímateľa alebo nájomcu v trojmesačnej výpovednej lehote;
  - b) výpoveďou z dôvodu porušenia povinností podľa Článku IV., a to v mesačnej lehote;
  - c) dohodou zmluvných strán;
  - d) odstúpením od zmluvy.
3. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná.
4. Odstúpenie od zmluvy je možné z dôvodov a za podmienok uvedených v § 679 Občianskeho zákonníka a z dôvodu nedodržania účelu nájmu.

## **Čl. VI**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a na účel v nej dohodnutý. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly či nájomca užíva vec riadnym spôsobom a nájomca je povinný mu prístup a vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady poistenie predmetu nájmu a poistenie svojich vnesených vecí proti krádeži a živelnej udalosti.
4. Prenajímateľ podá do 30 dní odo dňa účinnosti zmluvy návrh na zápis práv vyplývajúcich z nájomnej zmluvy záznamom. Nájomca berie na vedomie povinnosť uhrádzať daň z prenajatých nehnuteľností.
5. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na predmete nájmu jeho nesprávnym užívaním, ďalej za vlastné škody a škody zavinené inými osobami. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady a ťarchu ochranu predmetu nájmu.
6. Nájomca je povinný nahlásiť prenajímateľovi každú škodu na predmete nájmu nad 350 € do 5 dní od jej zistenia nájomcom.
7. Nájomca je povinný zabezpečovať na svoje náklady bežnú údržbu, opravy súvisiace s prevádzkou prenajatých nehnuteľností. Bežnou údržbou a opravami sa rozumejú najmä všetky činnosti pokiaľ náklady na ich uskutočnenie nepresiahnu v jednotlivom prípade sumu 500 €.
8. Nájomca je povinný oznamovať prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ.
9. Akékoľvek úpravy predmetu nájmu môže nájomca vykonávať na základe predložených projektov len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady, bez povinnosti prenajímateľa refundovať úhradu nákladov spojených s vykonaním zmien. Nedodržanie povinnosti podľa tohto bodu môže byť sankcionované zmluvnou pokutou 1000,- € za každé porušenie.

10. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prebral, s výnimkou úprav, ku ktorým došlo počas doby trvania nájmu so súhlasom prenajímateľa. Za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi 100 €.

## Čl. VII

### Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany súhlasia s jednotlivými ustanoveniami tejto Zmluvy a prehlasujú, že bola uzatvorená vážne, slobodne a určito. Neplatnosť niektorého z ustanovení tejto Zmluvy nespôsobuje neplatnosť celej nájmovej zmluvy, ale je neplatným len toto ustanovenie, ak z všeobecne záväzného právneho predpisu nevyplýva niečo iné.
2. Všetky zmeny alebo dodatky k tejto zmluve sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomne a predložiť druhej zmluvnej strane na posúdenie a ich podpísaním stávajú sa súčasťou tejto zmluvy, ak nie je v tejto zmluve uvedené inak.
3. Zmluvné strany si navzájom zodpovedajú za škody, ktoré spôsobia druhej zmluvnej strane, nedodržaním tejto zmluvy alebo zavineným konaním alebo opomenutím jednej zo zmluvných strán.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia Občianskym zákonníkom, Obchodným zákonníkom a zákonom o majetku obcí.
5. Táto Zmluva je **platná** dňom jej podpísania a **účinnosť** nadobudne **01.12.2022**, najskôr však dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a) Občianskeho zákonníka.
6. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží prenajímateľ a nájomca. Každý rovnopis tejto zmluvy sa považuje za jej originál, avšak všetky rovnopisy tvoria spolu jednu a tú istú zmluvu.
7. Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že ustanoveniam tejto Zmluvy porozumeli čo do obsahu i rozsahu, tieto vyjadrujú ich slobodnú vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť

V Šarišských Michal'anoch dňa 14.10.2022

#### **Prenajímateľ :**

**Obec Šarišské Michal'any**

zastúpená Mgr. Jozefom Mačom – starostom obce .....

#### **Nájomca:**

**IQ Build, s.r.o.**

zastúpená Ing. Ľubomír Lánik, RSc. MBA .....

Zmluva zverejnená dňa: 14.10.2022

Zmluva nadobúda účinnosť dňa: 01.12.2022