

Zmluva o nájme nebytových priestorov

číslo nájomcu: 2023/GB/05/001

uzatvorená v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
(ďalej len „zmluva“)*medzi zmluvnými stranami:***OBEC VEĽATY**

so sídlom: Staničná ulica 8/12, 076 15 Veľaty

zastúpená: Prof. MVDr. Mikuláš Levkut, DrSc.

IČO: 00332020

IČ DPH: neplatca DPH

DIČ: 2020773612

bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.

číslo účtu (IBAN): SK10 5600 0000 0042 5900 5001

BIC (SWIFT): KOMASK2X

Emailová adresa prenajímateľa pre vrátenie faktúr: ocu@velaty.sk

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

STRABAG s.r.o.

so sídlom: Mlynské Nivy 61/A, 825 18 Bratislava

konajúci: Ing. Branislav Lukáč, Ing. Milada Kušnírová,

Ing. Martin Martinák, konatelia spoločnosti

IČO: 17 317 282

IČ DPH: SK 2020316298

DIČ: 2020316298

spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri OS Bratislava I, oddiel Sro, vložka: 991/B

bankové spojenie: UniCredit Bank Czech and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky

číslo účtu (IBAN): SK54 1111 0000 0014 2311 0003

BIC (SWIFT): UNCRSKBX

Osoby oprávnené konať v mene nájomcu:

- a) vo veciach zmluvných: Ing. Marián Kropuch, technický vedúci oblasti Východ
Ing. Ladislav Synák, vedúci prevádzkovej jednotky Prešov
Ing. Ján Lietava, ekonomický vedúci oblasti Východ
- b) vo veciach realizačných: Ing. Ladislav Synák, vedúci prevádzkovej jednotky Prešov
Ing. Ronald Pechs, stavbyvedúci (+421 902 978 413)
p. Milan Michľovič, stavbyvedúci (+421 903 412 797)

- c) vo veciach ekonomických: Ing. Alena Melegová, ekonómka prevádzkovej jednotky Prešov
alena.melegova@strabag.com

Emailová adresa nájomcu pre doručovanie elektronických faktúr (eInvoicing):invoice.strabag@einvoiceing.comarch.com

Referenčný kód: RC-KST-SK-810-GBDV

(ďalej len „nájomca“)

Článok I.

Predmet nájmu

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností:
 - stavba súp. č. 68, popis stavby: Kultúrny dom, stojaca na pozemku – parc. č. 585 o výmere 317 m²,
 - stavba súp. č. 338, popis stavby: Samostatná garáž, orient. č. 2A, stojaca na pozemku – parc. č. 591/2 o výmere 20,79 m², (ďalej len „**predmet nájmu**“) nachádzajúce sa v katastrálnom území Veľaty, zapísaných v katastri nehnuteľností na LV č. 506.
- 1.2. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma nájomcovi nebytové priestory nachádzajúce sa v Kultúrnom dome vo Veľatoch popísané v bode 1.1. tohto článku zmluvy, a to nebytové priestory nachádzajúce sa na druhom nadzemnom podlaží, miestnosť č. 203 pomenovaná ako knižnica vo výmere 24 m². Prenajímateľ akceptuje a súhlasí, že v rámci predmetu nájmu je aj parkovanie osobných vozidiel pred budovou kultúrneho domu.
- 1.3. Pri prevzatí predmetu nájmu podpíšu zmluvné strany preberací protokol. Zároveň preberací protokol bude slúžiť ako podklad k vystaveniu faktúry. Zariadenie nebytových priestorov si zabezpečí nájomca sám na vlastné náklady (bežné kancelárske potreby, notebook, tlačiareň, nabíjačky a pod.).

Článok II.

Účel nájmu

- 2.1. Tieto nebytové priestory prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok určených v tejto zmluve ako kancelárske a sociálne priestory pre potreby stavby: **I/79 Veľaty – Slovenské Nové Mesto.**

Článok III.

Nájomné, platobné podmienky a služby spojené s nájmom

- 3.1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na nájomnom za predmet nájmu vo výške 300,00 EUR mesačne bez DPH. Nájomné sa nájomca zaväzuje platiť vždy na základe faktúry vystavenej prenajímateľom na začiatku príslušného kalendárneho mesiaca so splatnosťou 30 dní a zaslanou na emailovú adresu nájomcu pre doručovanie elektronických faktúr: invoice.strabag@einvoiceing.comarch.com. Nájomca zároveň týmto v súlade s § 71 ods. 1 písm. b) zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v platnom znení súhlasí s vydávaním (vystavovaním) elektronických faktúr prenajímateľom za dodržania podmienok v zmysle tejto zmluvy.
- 3.2. Nárok na nájomné vzniká odo dňa riadneho odovzdania predmetu nájmu, najskôr však odo dňa začiatku nájmu.
- 3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného sa počas trvania nájomného vzťahu nebude zvyšovať a je konečná. Náklady spojené s užívaním prenajatých nebytových

priestorov sú zahrnuté v nájomnom, a to najmä internet, teplo, elektrická energia, vodné a stočné, správa areálu, pokiaľ sa zmluvné strane nedohodnú inak.

- 3.4. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať predmet nájmu len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.
- 3.5. Faktúry budú mať predpísané náležitosti podľa § 71 a nasl. zák. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- 3.6. Zmluvné strany sa dohodli, že odo dňa platnosti a účinnosti tejto zmluvy je prenajímateľ povinný uvádzať na každej vystavenej elektronickej faktúre referenčný kód, ktorý je podľa dohody strán povinnou náležitosťou každej elektronickej faktúry. Za riadne vystavenú faktúru sa bude teda považovať iba elektronická faktúra, ktorá:
- a) obsahuje referenčný kód, a súčasne
 - b) spĺňa požiadavky podľa tejto zmluvy, vrátane požiadaviek podľa právnych predpisov, a súčasne
 - c) obsahuje požadované prílohy podľa tejto zmluvy, a súčasne
 - d) spĺňa osobitné požiadavky pre elektronickú fakturáciu, a to:
 - i. v jednej emailovej správe môže byť len jeden súbor, ktorý bude obsahovať elektronickú faktúru (v súbore umiestnená ako prvá v poradí) a požadované prílohy podľa zmluvy v naskenovanej podobe (ďalej len „súbor“). V prípade, ak nájomca požiadava o doručenie originálov vybraných príloh podľa zmluvy je prenajímateľ povinný tieto prílohy protokolárne odovzdať nájomcovi najneskôr do 2 pracovných dní odo dňa doručenia žiadosti nájomcu, v opačnom prípade nebude nájomca povinný uhradiť elektronickú faktúru, a to aj napriek tomu, že spĺňa podmienky pre riadne vystavenú faktúru,
 - ii. dokumenty v súbore musia byť vo formáte .pdf, pričom súbor nesmie presiahnuť 15 MB a nesmie byť zakódovaný a/alebo chránený heslom. Rovnako nie je prípustné použitie komprimačných programov (ako sú napr. ZIP, RAR a pod.) (ďalej len „riadne vystavená faktúra“).

3.7. Doručovanie elektronických faktúr

Prenajímateľ sa zaväzuje, že všetky riadne vystavené faktúry bude doručovať na e-mailovú adresu označenú ako „Emailová adresa nájomcu pre doručovanie elektronických faktúr“ v záhlaví tejto zmluvy a zároveň v kópii (cc) na e-mailovú adresu osoby oprávnenej konať v mene nájomcu vo veciach ekonomických uvedenú v záhlaví zmluvy.

Prenajímateľ sa zaväzuje, že riadne vystavené faktúry bude doručovať výlučne na e-mailovú adresu označenú ako „Emailová adresa nájomcu pre doručovanie elektronických faktúr“ v záhlaví tejto zmluvy (na akékoľvek faktúry doručené na inú adresu /vrátane adresy sídla nájomcu/ nebude braný ohľad, také faktúry nebudú považované za doručené a nezačne plynúť ich splatnosť), a to jedine formou e-mailovej správy. Prenajímateľ berie na vedomie, že ak akákoľvek faktúra, ktorú prenajímateľ doručí nájomcovi na e-mailovú adresu označenú ako „Emailová adresa nájomcu pre doručovanie elektronických faktúr“ v záhlaví tejto zmluvy, nebude spĺňať požiadavky na riadne vystavenú faktúru (ďalej len „chybne vystavená faktúra“), nebude chybne vystavená faktúra považovaná za doručenú a nezačne plynúť jej splatnosť. Ak prenajímateľ doručí nájomcovi chybne vystavenú faktúru na e-mailovú adresu označenú ako „Emailová adresa nájomcu pre doručovanie elektronických

faktúr“ v záhlaví tejto zmluvy, nájomca (s výnimkou uvedenou v nasledujúcom odseku) vyrozumie prenajímateľa emailovou správou o chybe a/alebo neúplnosti chybne vystavenej faktúry, adresovanou na e-mailovú adresu označenú ako „Emailová adresa prenajímateľa pre vrátenie faktúr“ uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, pričom nájomca v takej e-mailovej správe bude špecifikovať konkrétne chyby a/alebo neúplnosti chybne vystavenej faktúry. Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať e-mailovú adresu označenú ako „Emailová adresa prenajímateľa pre vrátenie faktúr“ uvedenú v záhlaví tejto zmluvy funkčnú po celú dobu plnenia zmluvy, pričom e-mailová správa odoslaná nájomcom na túto adresu sa považuje za doručenie na druhý pracovný deň po jej odoslaní z e-mailovej schránky nájomcu. Zmena e-mailovej adresy označenej ako „Emailová adresa prenajímateľa pre vrátenie faktúr“ uvedenej v záhlaví tejto zmluvy je možná len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu oboch strán, a to dodatkom k zmluve. V prípade vrátenia chybne vystavenej faktúry podľa tohto bodu neplynú lehoty splatnosti chybne vystavenej faktúry a nová lehota splatnosti v pôvodnej dĺžke začína plynúť znova od začiatku doručenia riadne opravenej a/alebo doplnenej faktúry nájomcovi v súlade s podmienkami zmluvy.

Prenajímateľ ďalej berie na vedomie, že ak nájomcovi doručí na e-mailovú adresu označenú ako „Emailová adresa nájomcu pre doručovanie elektronických faktúr“ v záhlaví tejto zmluvy chybnú faktúru, pričom chyba takej faktúry bude spočívať v absencii referenčného kódu alebo v chybnom uvedení referenčného kódu alebo v prípadoch nedodržania podmienok uvedených v bode 3.6. písm. d) odsek i prvá veta a odsek ii, nájomca nebude schopný (s ohľadom na elektronické spracovanie všetkých nájomcovi doručených faktúr) takú chybnú faktúru priradiť k zmluve, a teda nebude schopný ani povinný prenajímateľovi odoslať e-mailovú správu s upozornením na vadu chybné vystavenej faktúry. Chybne vystavená faktúra nebude považovaná za doručenie a nezačne plynúť jej splatnosť.

Nájomca nie je povinný potvrdzovať prijatie e-mailovej správy, ktorej prílohou je elektronická faktúra. Prenajímateľ je však oprávnený sa u nájomcu informovať po uplynutí siedmich (7) pracovných dní od momentu odoslania faktúry, či faktúra doručená nájomcovi spĺňa náležitosti riadne vystavenej faktúry.

- 3.8. Akýkoľvek peňažný záväzok nájomcu zo zmluvy môže byť v súlade s § 332 ods. 1) zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení uhradený aj zo strany spoločnosti: STRABAG BRVZ s.r.o., so sídlom: Mlynské Nivy 61/A, 825 18 Bratislava, IČO: 31 319 637 priamo z jeho účtu. Pre zamedzenie akýchkoľvek pochybností, splnením peňažného záväzku zo zmluvy spoločnosťou STRABAG BRVZ s.r.o. nepreberá peňažný záväzok nájomcu (§ 531 Občianskeho zákonníka) ani sa nestáva dlžníkom popri ňom (§ 533 Občianskeho zákonníka).

Článok IV. Doba nájmu

- 4.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 03/2023 do 11/2024 (bez zimnej prestávky 01.12 príslušného kalendárneho roka do 01.03 nasledujúceho kalendárneho roka) s možnosťou jej ďalšieho prednostného predĺženia. V prípade záujmu nájomcu o predĺženie nájmu, nájomca oznámi túto skutočnosť prenajímateľovi aspoň jeden mesiac pred uplynutím doby nájmu.

- 4.2. Táto zmluva zaniká:
- a) uplynutím nájomnej doby
 - b) písomnou dohodou oboch zmluvných strán
 - c) zánikom predmetu nájmu,
 - d) výpoveďou tejto zmluvy,
 - e) odstúpením od tejto zmluvy.
- 4.3. Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu z dôvodov uvedených v §9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení.
- 4.4. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení.
- 4.5. V prípade, že sa nájom skončí výpoveďou zmluvy, výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca, po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 4.6. Nájomca môže písomne odstúpiť od zmluvy ak bol predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie alebo ak sa stane predmet nájmu neskôr nespôsobilým na dohodnuté užívanie alebo ak prenájomca podstatným spôsobom porušuje ustanovenia tejto zmluvy. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy aj vtedy, ak sa predmet nájmu stane zdravie závažným podľa § 679 ods. 2 Občianskeho zákonníka alebo ak prenájomca porušil niektorú povinnosť uvedenú v čl. V. ods. 5.6. a 5.7. tejto zmluvy, alebo ak sa akékoľvek z vyhlásení prenájomcu uvedené v článku V. ods. 5.8. tejto zmluvy ukáže ako nepravdivé alebo nesprávne alebo neúplné.
- 4.7. Odstúpením od zmluvy nájomná zmluva zaniká do 7 dní odo dňa, keď bolo písomné odstúpenie druhej zmluvnej strane doručené. Ak druhá zmluvná strana odmietne prevziať listinu o odstúpení, má sa za to, že dňom takéhoto odmietnutia bolo odstúpenie doručené.

Článok V.

Povinnosti nájomcu a prenájomcu

- 5.1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať včas a riadne v zmysle článku III. zmluvy nájomné.
- 5.2. Nájomca sa zaväzuje, že nehnuteľný majetok, ktorý je predmetom nájmu, bude užívať šetrne a len na dohodnuté účely.
- 5.3. Osobami oprávnenými k odovzdaniu predmetu nájmu v mene prenájomcu je: Prof. MVDr. Mikuláš Levkut, DrSc.
- 5.4. Po ukončení doby nájmu odovzdá nájomca prenájomcovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 5.5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nájomcovi odovzdá predmet nájmu riadne a včas, v stave spôsobilom k riadnemu a neobmedzenému užívaniu na dohodnutý účel a vybavený všetkými zariadeniami predmetmi a v tomto stave ho bude na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním

nebytového priestoru spojené. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi neobmedzený prístup a vstup do predmetu nájmu, ako aj nerušené užívanie predmetu nájmu. Pre vylúčenie pochybnosti nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu aj mimo pracovné dni.

- 5.6. Prenajímateľ vyhlasuje, že odovzdáva nájomcovi predmet nájmu v užívaniaskopnom stave, čistý, bez závad, a zároveň vyhlasuje, že všetky elektrické, plynové a mechanické zariadenia sú v dobrom stave vhodnom pre riadne užívanie a spĺňajú predpísané normy pre tieto zariadenia.
- 5.7. Prenajímateľ je povinný poistiť svoj majetok na vlastné náklady umiestnený počas nájmu v predmete nájmu. Prenajímateľ zároveň vyhlasuje, že uzavrel na budovu a v nej nachádzajúce sa nebytové priestory poistenie, na náklady prenajímateľa.
- 5.8. Prenajímateľ vyhlasuje, že
- a) je plne spôsobilý a oprávnený uzatvoriť túto zmluvu,
 - b) dostal všetky potrebné súhlasy a povolenia na to, aby mohol predmet nájmu prenajímať,
 - c) na predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy, žiadne nájomné vzťahy, ani akékoľvek práva tretích osôb, ktoré by užívanie predmetu nájmu obmedzovali alebo znemožňovali.

Článok VI.

Záverečné ustanovenia

- 6.1. Zmluva bola účastníkmi prečítaná, jej obsah vysvetlený a na dôkaz prejavu slobodnej vôle oboma zmluvnými stranami podpísaná. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, pričom každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.
- 6.2. Zástupcovia zmluvných strán týmto vyhlasujú, že sú oprávnení konať v rozsahu, v akom ich zaväzuje táto zmluva a že im nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by bránila podpísaniu a plneniu v rozsahu tejto zmluvy.
- 6.3. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy sú platné iba v písomnej forme, riadne podpísanými dodatkami, ktoré musia byť označené dátumom, od kedy sú účinné.
- 6.4. Prenajímateľ nie je oprávnený postúpiť akékoľvek pohľadávky vzniknuté z tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou na tretie osoby bez súhlasu nájomcu.
- 6.5. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ v tejto zmluve nie je dohodnuté inak, akékoľvek písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy, sú povinné si doručovať doporučene poštou, príp. kuriérom alebo osobne na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy s potvrdením o prevzatí. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že písomnosť sa bude považovať za doručení aj v prípade, ak nebola príslušnou zmluvnou stranou vyzdvihnutá na pošte v lehote určenej k vyzdvihnutiu zásielky, pričom za deň doručenia sa bude považovať posledný deň lehoty určenej k vyzdvihnutiu zásielky na pošte. Za doručení sa bude považovať aj zásielka, ktorú si príslušná zmluvná strana odmietla prevziať.

- 6.7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť najskôr deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v CRZ.
- 6.8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej nasledovné prílohy:
Príloha č. 1 Výpis z LV č. 506
Príloha č. 2 Plné moci za nájomcu

Two handwritten signatures in black ink, one above the other, located in the bottom right corner of the page.