

ZMLUVA O NÁJME

uzavretá v zmysle § 663 a nasl. z. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Pekáreň Drahovce

sídlo: Hlavná 1, 922 41 Drahovce, Slovenská republika

IČO: 47 162 074

DIČ: 2023771343

IČ DPH: SK2023771343

zapísaný v Obchodnom registri OS Trnava, Oddiel: Dr, vložka č.: 147/T

zast.: Michaela Urbánková Čulenová, konateľka

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca: Obec Drahovce

sídlo: Hlavná 4,29/127, 922 41 Drahovce, Slovenská republika

IČO: 00 312 461

DIČ: 2020530864

IBAN: SK 69 5600 0000 0010 1535 4009

zastúpená : Miroslav Ledecký, starosta obce

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

v tomto znení:

1. PREDMET NÁJMU

- 1.1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je pozemok parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, parc. č. 1775/88 o výmere 128m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie v k. ú. Drahovce ako celok (ďalej len „Predmet nájmu“).
- 1.2. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výlučne na účel uvedený v bode 2.1. tejto Zmluvy o nájme.

2. ÚČEL NÁJMU

- 2.1. Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou Nájomcovi Predmet nájmu na dočasné užívanie a na dohodnutý účel nájmu, ktorým je využívanie Predmetu nájmu na zriadenie a prevádzku obecného zberného dvora a kompostárne a Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné a ostatné úhrady podľa tejto Zmluvy o nájme.
- 2.2. Nájomca je povinný na vlastné náklady obstaráť a udržiavať v platnosti všetky povolenia potrebné v zmysle platných všeobecne záväzných právnych predpisov jednak na zriadenie prevádzky Nájomcu a jednak pre prevádzkovanie činnosti Nájomcu v Predmete nájmu.

3. DOBA NÁJMU A ODOVZDANIE PREDMETU NÁJMU

- 3.1. Nájom podľa tejto zmluvy je dohodnutý na dobu neurčitú, pričom doba nájmu podľa tejto zmluvy začína plynúť odo účinnosti tejto zmluvy.
- 3.2. Zmluvné strany konštatujú, že Nájomca Predmet nájmu užíva na základe skôr uzatvorenej zmluvy o hospodárení so spoločnou vecou zo dňa 13.12.2021 s Poľnohospodárskym výrobnobchodným družstvom Drahovce, ako pôvodným vlastníkom, odovzdanie Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy o nájme nie je potrebné.

4. NÁJOMNÉ

- 4.1. Výška nájomného za Predmet nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán na sumu 10,- EUR bez DPH (slovom: desať Eur) ročne (ďalej len „nájomné“).
- 4.2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné raz ročne a to vždy najneskôr do konca príslušného kalendárneho roka za ktorý sa nájomné platí.
- 4.3. Súčasťou nájomného nie sú náklady na elektriku, kúrenie, zemný plyn, vodné a stočné ani na ostatné prípadné služby alebo médiá. Úhradu týchto nákladov zabezpečí Nájomca buď samostatne a to na základe zmlúv uzavretých s dodávateľmi príslušných médií alebo ich v skutočne vynaloženej výške nahradí Prenajímateľovi. Všetky prípadné náklady Prenajímateľa na elektriku, kúrenie, zemný plyn, vodné a stočné a prípadné ostatné služby spojené s užívaním Predmetu nájmu je Nájomca povinný Prenajímateľovi uhradiť a to na základe skutočne zameraných hodnôt príslušnými meracími zariadeniami resp. na základe iných príslušných dokladov.

5. ÚPRAVY PREDMETU NÁJMU

- 5.1. Odo dňa začatia doby nájmu a súčasne počas celej doby trvania nájmu je Nájomca oprávnený vykonávať v/na Predmete nájmu stavebné a iné zmeny ako aj montáž resp. inštaláciu technologických a iných zariadení Nájomcu (ďalej len „úpravy“) výlučne na základe predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa, Prenajímateľom schválených zmien, stavebných úprav a Prenajímateľom schválenej Projektovej dokumentácie Predmetu nájmu Nájomcu, pričom za týmto účelom je Nájomca povinný súčasne predložiť na schválenie stavebné plány a presnú špecifikáciu úprav t.j. vecnú špecifikáciu úprav a harmonogram vykonávania úprav, ktoré Nájomca zamýšľa v/na Predmete nájmu vykonať. Ak vykonanie úprav alebo ich časti je podmienené udelením súhlasu resp. vydaním povolenia zo strany príslušných orgánov verejnej správy, v takom prípade je Nájomca povinný takéto súhlasy resp. povolenia obstaráť sám a na svoje náklady. Súčasne, v prípade v predchádzajúcej vete uvedenom Nájomca zodpovedá za to, že stavebné plány a špecifikácia úprav budú a to na náklady Nájomcu overené autorizovaným architektom resp. stavebným inžinierom a budú v celom rozsahu, potrebnom pre podanie žiadosti o udelenie súhlasu resp. o vydanie povolenia, zodpovedať všetkým príslušným právnym a technickým normám platným na území Slovenskej republiky. Vykonané technické zhodnotenie Predmetu nájmu uhradené Nájomcom bude odpisovať Nájomca.
- 5.2. Prenajímateľ môže Nájomcovi udeliť súhlas s vykonávaním úprav v zmysle bodu 5.1 za predpokladu, že takéto úpravy budú realizované výlučne na náklady Nájomcu, neznížia úžitkovú hodnotu Predmetu nájmu alebo jeho časti, nenarušia rozvodové systémy Predmetu nájmu. Ak Prenajímateľ súhlas v lehote 30 dní nedoručí Nájomcovi, platí, že požadovaný súhlas neudelil. V prípade, že takto vložené investície, na ktoré dal Prenajímateľ súhlas sa stanú stavebnou súčasťou Predmetu nájmu alebo jeho časti a bez porušenia majetkovej podstaty ich nebude možné odobrať, zostávajú tieto súčasťou Predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ nebude povinný po skončení nájmu zaplatiť Nájomcovi akúkoľvek protihodnotu toho o čo sa prípadne zvýšila hodnota Predmetu nájmu alebo jeho časti stavebnými úpravami alebo inými prácami, na ktoré dal Prenajímateľ súhlas, ak sa Zmluvné strany nedohodli na úhrade nákladov s tým spojených.
- 5.3. Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek úpravy realizované v Predmete nájmu budú vykonané takým spôsobom, ostatných, najmä užívateľov susedných nehnuteľností nerušíli a/alebo neobmedzovali hlukom, prachom, pachom, vibráciami a ďalšími nepriaznivými vplyvmi a to nad mieru primeranú pomerom.

6. UŽÍVANIE PREDMETU NÁJMU

- 6.1. Nájomca je oprávnený a súčasne povinný Predmet nájmu užívať.
- 6.2. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade všeobecne záväznými právnymi 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 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. Nájomca je povinný správať sa tak, aby svojím konaním resp. nekonaním ani bezprostredne, ani nepriamo, ani úmyselne, ani z nedbanlivosti neohrozil, nepoškodil a nezničil Predmet nájmu alebo jej časti, akékoľvek zariadenia alebo majetok nachádzajúci sa v dome a na príľahlom pozemku. Nájomca sa ďalej zaväzuje vykonať primerané opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.
- 6.3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu alebo jej časti.

- 6.4. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára. Po skončení nájmu je Nájomca povinný vrátiť Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu a k Prenajímateľom povoleným úpravám Predmetu nájmu. O odovzdaní Predmetu nájmu Nájomcom spíšu Zmluvné strany stručný protokol, v ktorom sa najmä uvedie stav Predmetu nájmu ku dňu jeho odovzdania.
- 6.5. Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu a drobnými opravami. Za drobné opravy budú Zmluvné strany považovať také práce, ktoré nepresiahnu na jednu opravu zašitovanú Nájomcom výšku 500,00 €. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi v lehote 7 dní od ich zistenia akékoľvek závady vyžadujúce prevedenie opráv nad rámec obvyklého udržiavania a drobných opráv a poskytnúť Prenajímateľovi nevyhnutnú súčinnosť k ich prevedeniu. Nájomca zodpovedá za prípadné zvýšenie nákladov opravy v prípade, že nesplní včas svoju oznamovaciu povinnosť. Prenajímateľ je povinný začať s odstraňovaním závady v lehote 10 pracovných dní od ich oznámenia Nájomcom. V prípade, že Prenajímateľ nezačne s odstraňovaním závad v dohodnutej lehote, je Nájomca oprávnený odstrániť závadu na náklady Prenajímateľa.

7. PODNÁJOM, PREVOD PRÁV A POVINNOSTÍ

- 7.1. Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom) len s vopred udeleným písomným súhlasom Prenajímateľa, daným pred uzavretím príslušnej zmluvy o podnájme (inej zmluvy).
- 7.2. Nájomca bez akýchkoľvek výhrad súhlasí s tým, že Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek podľa vlastného uváženia postúpiť alebo previesť všetky alebo len niektoré práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy o nájme na tretiu osobu. Pre tento prípad sa Zmluvné strany dohodli, že v prípade takéhoto postúpenia alebo prevodu Prenajímateľovi nevzniknú žiadne iné záväzky podľa tejto Zmluvy o nájme. V prípade, ak na základe predaja Predmetu nájmu alebo jej časti dôjde k prechodu práv a povinností Prenajímateľa vyplývajúcich zo zmluvného vzťahu založeného touto Zmluvou o nájme na inú osobu, z toho dôvodu nevzniká právo vypovedať túto Zmluvu o nájme ani právo odstúpiť od tejto Zmluvy o nájme a to ani Nájomcovi ani novému Prenajímateľovi.

8. SKONČENIE NÁJMU

- 8.1. Nájom skončí uplynutím doby na ktorú je dohodnutý a tiež môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou alebo odstúpením od tejto zmluvy. Prenajímateľ a Nájomca môžu vypovedať túto zmluvu aj bez udania dôvodu.
- 8.2. Výpovedná lehota je dvanásť (12) mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola takáto písomná výpoveď druhej zmluvnej strane riadne doručená.
- 8.3. Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto Zmluvy s účinnosťou ku dňu doručenia odstúpenia Nájomcovi a skončiť tak túto Zmluvu, pričom k odstúpeniu zo strany Prenajímateľa môže dôjsť, ak (i) Nájomca mešká alebo meškala so zaplatením nájomného podľa článku IV. Zmluvy alebo so zaplatením ostatných úhrad podľa tejto Zmluvy o nájme a uvedené omeškanie napriek písomnej výzve Prenajímateľa prekročilo šesťdesiat (60) dní, (ii) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa tretej osobe, (iii) Nájomca aj napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa užíva Predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou alebo hrubo porušuje svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy o nájme.
- 8.4. V prípade skončenia nájmu z akýchkoľvek dôvodov a akýmkoľvek spôsobom je Nájomca povinný vypratať Predmet nájmu, t.j. odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu a všetok taký iný majetok, ku ktorému nemá vlastnícke právo Prenajímateľ a nachádza sa v Predmete nájmu, odstrániť z Predmetu nájmu všetky úpravy Nájomcu, odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vypratáním majetku Nájomcu a odstraňovaním jeho Úprav. Nájomca je povinný splniť si povinnosti uvedené v predchádzajúcej vete do dňa skončenia nájmu, a teda tak, aby bol Predmet nájmu v deň skončenia nájmu v stave zodpovedajúcom jeho stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi. V prípade odstúpenia od tejto Zmluvy zo strany Prenajímateľa, je Nájomca povinný vypratať Predmet nájmu najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa doručenia odstúpenia Nájomcovi, teda tak, aby bol Predmet nájmu v deň skončenia nájmu v stave zodpovedajúcom jeho stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi.

9. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1. V prípade akéhokoľvek nedorozumeniam sporu alebo sporného nároku sa obe Zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
- 9.2. Zmluvné strany sa dohodli o zachovávaní mlčanlivosti o všetkých ustanoveniach tejto Zmluvy o nájme, a to i po zániku jej platnosti a účinnosti.
- 9.3. Táto Zmluva o nájme nadobudne platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a obligačno-právnu účinnosť nadobudne v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka a § 5a ods. 1 a ods. 9 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto Dohody na webovom sídle Obce
- 9.4. Zmluvu možno dopĺňať a meniť len vo forme písomných a očíslovaných dodatkov a to na základe súhlasného prejavu vôle obidvoch Zmluvných strán.
- 9.5. Na právne vzťahy medzi Prenajímateľom a Nájomcom touto Zmluvou o nájme zvlášť neupravené sa vzťahujú predovšetkým príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich a platných slovenských všeobecne záväzných právnych predpisov, pokiaľ z tejto Zmluvy o nájme nevyplyva iné. Právne vzťahy zmluvných strán založené touto Zmluvou o nájme ako aj s ňou súvisiace právne vzťahy sa budú spravovať právom Slovenskej republiky, pričom pre prípad riešenia sporov z nich vyplývajúcich si Zmluvné strany dohodli, zvolili právomoc slovenských súdov.
- 9.6. Táto Zmluva o nájme je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých sa každý jeden považuje za originál a z ktorých Nájomca obdrží dva rovnopisy a Prenajímateľ dva rovnopisy.
- 9.7. Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu o nájme prečítali, jej obsahu porozumeli, a preto, že sa tento zhoduje so súhlasnými, slobodnými a vážnymi prejavmi ich skutočnej vôle a že Zmluvu o nájme neuzavreli v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne, ako osoby na tento úkon oprávnené podpísali.

Drahovce, dňa 03.03.2023

Prenajímateľ:

Nájomca :