

NÁJOMNÁ ZMLUVA

Obec Horná Streda – OBKONS, s.r.o.

Nájomná zmluva

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho
zákonníka v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“)

I. Zmluvné strany

1.1. Prenajímateľ: Obec Horná Streda

Sídlo: Horná Streda 407, 916 24 Horná Streda

IČO: 00 311 553

Číslo účtu (IBAN): SK29 0200 0000 0000 2002 4202

Konajúci: Bc. Simona Bičanová, starostka obce

(ďalej len ako „Prenajímateľ“)

1.2. Nájomca: OBKONS, s.r.o.

Sídlo/Miesto podnikania: Horná Streda 103, 916 24 Horná Streda

IČO: 48 231 098

DIČ: 2120098068

Číslo účtu (IBAN): SK 35 1100 0000 0029 4800 6414

Tel. kontakt: 0905/382 233

E-mail: obkons@obkons.sk

Konajúci: Milan Arbet, konateľ

(ďalej len ako „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca spolu ako „Zmluvné strany“)

II.

Predmet nájmu

- 2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytového priestoru o výmere 7,70 m² nachádzajúceho sa na 1. nadzemnom podlaží v stavbe – Dom, so súpisným č. 119, postavenej na parcele reg. „C“ č. 307/11 o výmere 448m² v k. ú. Horná Streda evidovanej na LV č. 1., pozostávajúci z jednej miestnosti (ďalej len „Predmet nájmu“).

- 2.2. Pôdorys Predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1. Zmluvy. V Predmete nájmu sa nachádzajú veci tvoriace príslušenstvo a vybavenie Predmetu nájmu, ktoré sú špecifikované v preberacom protokole, ktorý tvorí prílohu č. 2.

III.

Predmet Zmluvy

- 3.1. Predmetom tejto Zmluvy je prenechanie Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi Prenajímateľom, za čo sa Nájomca zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi nájomné v zmysle čl. IV Zmluvy (ďalej len „Predmet zmluvy“).
- 3.2. Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu do užívania Nájomcovi výhradne za účelom prevádzkovania kancelárskych priestorov.
- 3.3. Nájomca má v zmysle tejto Zmluvy právo v primeranom rozsahu užívať spoločné časti a spoločné zariadenia stavby, v ktorej sa nebytový priestor nachádza, t. j. chodba a schodisko, za predpokladu, že tým neobmedzí ďalších nájomcov v stavbe nad rozsah primeraný pomerom bežného užívania Predmetu nájmu na účel určený Zmluvou.

IV.

Nájomné a úhrady prevádzkových nákladov Predmetu Nájmu

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 560,- Eur (slovom päťstošesťdesiat eur) za kalendárny rok.
- 4.2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi nájomné vo výške 140,- Eur štvrťročne vopred, najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho štvrťroka na účet Prenajímateľa uvedený v čl. I tejto Zmluvy, ak v tejto Zmluve nie je uvedené inak.
- 4.3. Nájomné za prvý kalendárny rok trvania zmluvy sa určí ako alikvotná čiastka nájomného, teda - denné nájomné vypočítané ako $1/365$ nájomného sa vynásobí počtom dní ostávajúcich do konca kalendárneho roka odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 4.4. Ak nájomný vzťah založený touto Zmluvou skončí pred koncom kalendárneho roka, na určenie výšky nájomného sa primerane použije predchádzajúci bod 4.3. tohto článku Zmluvy.
- 4.5. Nájomca uhradí nájomné za prvé dva štvrťroky užívania nehnuteľnosti nasledovne:
- 4.5.1. do troch (3) pracovných dní od podpisu tejto Zmluvy uhradí platbu za štvrťrok, v ktorom bola zmluva uzatvorená, a to v alikvotnej výške;
- 4.5.2. do tridsiatich (30) pracovných dní od podpisu tejto Zmluvy uhradí platbu za štvrťrok nasledujúci po štvrťroku, v ktorom bola zmluva uzatvorená.

- 4.6. Pri nájme trvajúcim dlhšie ako jeden rok má prenajímateľ právo upraviť výšku nájomného úmerne k zvýšeniu ročnej miery inflácie určenej harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien zverejneným Štatistickým úradom Slovenskej republiky.
- 4.7. Nájomné nezahŕňa úhradu za spotrebované energie, internet, odvoz komunálneho odpadu, ústredné kúrenia, vodu, vodné stočné, zrážkovú vodu a ďalšie služby spojené nájomom Predmetu nájmu.
- 4.8. Nájomca je povinný spolu s nájomným uhrádzať Prenajímateľovi aj zálohové platby za prevádzkové náklady Predmetu nájmu vo výške 60,- Eur štvrťročne (ďalej len „Prevádzkové náklady“). V tejto čiastke sú zahrnuté:
- 4.8.1. Preddavkové platby za elektrickú energiu vo výške 10,- Eur mesačne, t.j. 30,- Eur štvrťročne,
- 4.8.2. Preddavkové platby za plyn vo výške 10,- Eur mesačne, t.j. 30,- Eur štvrťročne.
- 4.9. Okrem Prevádzkových nákladov uvedených v bode 4.8. tohto článku je Nájomca povinný uhrádzať taktiež poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v zmysle platných všeobecných záväzných nariadení vydaných obcou Horná Streda, na základe vyrubeného miestneho poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady za príslušný kalendárny rok.
- 4.10. Prevádzkové náklady budú Nájomcovi vyúčtované raz ročne podľa prenajímanej podlahovej plochy. Prípadné preplatky a nedoplatky na Prevádzkových nákladoch budú medzi Prenajímateľom a Nájomcom vzájomne vysporiadané na základe prepočtu odvíjajúceho sa od pomeru podlahovej plochy Predmetu nájmu k celkovej podlahovej ploche v stavbe, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza.
- 4.11. Nájomca sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi prípadné nedoplatky na Prevádzkových nákladoch vzniknuté za trvania tejto Zmluvy do 10 dní od predloženia vyúčtovania zo strany Prenajímateľa.
- 4.12. Prenajímateľ sa zaväzuje preplatky na Prevádzkových nákladoch vrátiť Nájomcovi spôsobom uvedeným v bode 4.10. tohto článku Zmluvy.
- 4.13. Nájomca berie na vedomie, že stanovená výška úhrad za Prevádzkové náklady zodpovedá aktuálnemu stavu užívania Predmetu nájmu a aktuálnym cenovým reláciám dodávaných služieb. Prípadné nedoplatky na Prevádzkových nákladoch, predovšetkým nárastom cien za služby tvoriace Prevádzkové náklady, a to či už rastom miery inflácie, prípadne z iných dôvodov, sú rizikom Nájomcu.
- 4.14. V záujme predchádzania neúmerňým nedoplatkom je Prenajímateľ oprávnený, nie však povinný počas trvania tejto Zmluvy kedykoľvek jednostranne zvýšiť výšku úhrad za Prevádzkové náklady najviac o nárast ich cien alebo inflácie.

- 4.15. Do troch (3) pracovných dní od podpisu tejto Zmluvy zloží Nájomca u Prenajímateľa, poukázaním na jeho bankový účet uvedený v čl. I tejto Zmluvy Zábezpeku vo výške jednej polovice (1/2) ročného nájmu podľa bodu 4.1. tohto článku Zmluvy (ďalej „Zábezpeka“), ako záruku plnenia všetkých záväzkov, podmienok a dohôd Nájomcu v súlade s touto Zmluvou, vrátane prípadnej náhrady škody spôsobenej Nájomcom na Predmete nájmu. Zábezpeka zostane na bankovom účte Prenajímateľa počas celej doby nájmu a pätnásť (15) kalendárnych dní po skončení tejto Zmluvy. Prenajímateľ si ponechá Zábezpeku počas celej doby nájmu, bez zodpovednosti za úročenie prostriedkov, ako záruku za splnenie všetkých podmienok, dohôd a ustanovení tejto Zmluvy Nájomcom. Ak kedykoľvek počas trvania doby nájmu Zábezpeka klesne pod hodnotu aktuálneho nájomného za jednu polovicu (1/2) ročného nájomného, Nájomca primerane navýši/doplatí Zábezpeku najneskôr do desiatich (10) kalendárnych dní od doručenia písomnej žiadosti Prenajímateľa. Ak kedykoľvek počas trvania doby nájmu Nájomca nezrealizuje niektorú platbu v súlade s touto Zmluvou, Prenajímateľ má právo podľa jeho voľby, využiť akúkoľvek časť Zábezpeky na úhradu takýchto splatných súm a Nájomca okamžite, nie však neskôr ako do desať (10) kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia Prenajímateľa o použití Zábezpeky, uhradí takto použitú časť Zábezpeky tak, aby táto nikdy neklesla pod sumu uvedenú vyššie. V prípade ukončenia tejto Nájomnej zmluvy a splnenia všetkých povinností Nájomcu z nej vyplývajúcich, Prenajímateľ vráti Nájomcovi zostatok Zábezpeky po uplynutí pätnástich (15) kalendárnych dní odo dňa ukončenia tejto Zmluvy.
- 4.16. Nájomca súhlasí, že Prenajímateľovi zaplatí úrok z omeškania zo všetkých súm, ktoré sa majú platiť podľa tejto Zmluvy a ktoré neboli uhradené k dátumu splatnosti, a to vo výške určenej všeobecne záväznými predpismi.
- 4.17. Akákoľvek splatná čiastka podľa tejto Zmluvy sa považuje za uhradenú okamihom pripísania splatnej sumy v plnej výške na bankový účet Prenajímateľa.

V.

Trvanie Zmluvy

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že uzatvárajú túto Zmluvu na dobu určitú.
- 5.2. Nájom začína plynúť dňa 01.07.2023 a končí 30.06.2028.

VI.

Stavebné úpravy

- 6.1. Nájomca smie vykonávať stavebné úpravy v Predmete nájmu výlučne len po udelení písomného súhlasu Prenajímateľom.
- 6.2. Nájomca vykonáva zmeny Predmetu nájmu výlučne na svoje vlastné náklady. Náklady spojené so zmenou Predmetu nájmu a stavebnými úpravami sa do nájmu nezarátavajú. Nájomca je povinný zabezpečiť a zodpovedá za to, že akékoľvek

Zmeny budú vykonávať výlučne kvalifikované osoby s oprávneniami zodpovedajúcimi vykonávaným prácam, a to na základe potrebných povolení.

6.3. Nájomca zodpovedá za akékoľvek prípadné náklady Prenajímateľa súvisiace s realizáciou stavebných prác, vrátane, avšak nielen, nákladov na stavebný dozor a pod. Okrem toho, Nájomca zodpovedá za akékoľvek odôvodnené a preukázateľné straty alebo škody vzniknuté Prenajímateľovi v súvislosti so stavebnými prácami Nájomcu, vrátane, avšak nielen zníženého nájomného a/alebo náhrad za ušlý zisk, ktoré Prenajímateľ vyplatí ostatným nájomcom stavby, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, alebo iné odôvodnené a preukázateľné škody a iný ušlý zisk Prenajímateľa, ktoré sú dôsledkom prerušenia, narušenia alebo iného negatívneho vplyvu stavebných prác Nájomcu. Uvedené škody uhradí Nájomca Prenajímateľovi na požiadanie Prenajímateľa, najneskôr do desať (10) pracovných dní predložená výzvy na ich úhradu. Po ukončení stavebných prác Nájomcu, najneskôr do desať (10) pracovných dní, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, predloží Nájomca Prenajímateľovi správne a úplné výkresy skutočného vyhotovenia stavebných prác Nájomcu v tlačenej a editovateľnej elektronickej forme pre Prenajímateľa.

6.4. Prenajímateľ je oprávnený podľa svojho uváženia rozhodnúť pri skončení nájmu, či má Nájomca povinnosť odstrániť alebo ponechať v Predmete nájmu stavebné úpravy, ktoré realizoval v rámci stavebných prác v zmysle tejto Zmluvy, t.j. uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu, ak sa Zmluvné strany výslovne nedohodnú inak. V prípade, ak Prenajímateľ rozhodne, že Nájomca je oprávnený ponechať v Predmete nájmu stavebné úpravy podľa predchádzajúcej vety, nie je Prenajímateľ povinný uhradiť Nájomcovi za tieto stavebné úpravy žiadnu finančnú kompenzáciu.

VII.

Vyhlásenia Zmluvných strán

- 7.1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom Predmetu nájmu a má plné právo platne prenajať Predmet nájmu Nájomcovi touto Zmluvou.
- 7.2. Prenajímateľ vyhlasuje, že Predmet nájmu je poistený; toto poistenie sa nevzťahuje na veci a zariadenia Nájomcu, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu.
- 7.3. Prenajímateľ vyhlasuje, že Predmet nájmu je bez väd.
- 7.4. Prenajímateľ vyhlasuje, že Predmet nájmu nebude užívať spolu s Nájomcom a nebude Nájomcovi nijako zasahovať do jeho podnikateľskej činnosti.
- 7.5. Nájomca vyhlasuje, že si pred uzatvorením tejto Zmluvy Predmet nájmu prehliadol a náležite sa oboznámil so stavom Predmetu nájmu a v tomto stave ho preberá do nájmu.
- 7.6. Nájomca podpisom na tejto Zmluve berie na vedomie, že Prenajímateľ dáva Predmet nájmu do nájmu v zmysle tejto Zmluvy bez hygienických priestorov.

- 7.7. Nájomca podpisom na tejto Zmluve berie na vedomie, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nesmie zriadiť užívacie alebo iné právo k Predmetu nájmu.

VIII.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

- 8.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a to najneskôr v deň začiatku nájmu za podmienky, že bude uhradené prvé nájomné a peňažná Zábezpeka a v tomto stave ho udržiavať počas celej doby trvania Zmluvy. O odovzdaní Predmetu nájmu bude spísaný preberací protokol.
- 8.2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu.
- 8.3. Prenajímateľ, resp. osoby ním poverené majú právo vstúpiť do Predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly užívania Predmetu nájmu. Vstup musí byť Nájomcovi vopred oznámený a je možný iba v prítomnosti Nájomcu, príp. ním poverených osôb. Inak môže Prenajímateľ vstúpiť do Predmetu nájmu iba v naliehavých prípadoch, kedy môže byť ohrozený majetok Prenajímateľa alebo život osôb nachádzajúcich sa v Predmete nájmu. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi, resp. osobám ním povereným vstup do Predmetu nájmu najneskôr do dvoch dní od vyzvania.
- 8.4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na majetku Nájomcu.
- 8.5. Ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby Predmetu nájmu, má Prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení Nájomcu na svoje náklady a požadovať od neho náhradu.
- 8.6. Nájomca má právo užívať Predmet nájmu, jeho príslušenstvo a vybavenie, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu.
- 8.7. Nájomca sa zaväzuje uhradiť náklady spôsobené neprimeraným opotrebovaním Predmetu nájmu, jeho príslušenstva a vybavenia.
- 8.8. Nájomca znáša všetky náklady spojené s bežnou údržbou Predmetu nájmu a všetky náklady za opravy súvisiace s užívaním Predmetu nájmu.
- 8.9. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil na Predmete nájmu sám alebo osobami oprávnenými Predmet nájmu užívať. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení Nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu úhradu. Nájomca tiež zodpovedá za konanie osôb, ktoré s ním Predmet nájmu užívajú.

8.10. Nájomca má počas trvania tohto nájomného vzťahu plnú hmotnú zodpovednosť za celý Predmet nájmu.

8.11. Nájomca je oprávnený poistiť si veci a vlastné zariadenia nachádzajúce sa v Predmete nájmu.

IX.

Skončenie nájmu

9.1. Nájom podľa tejto Zmluvy zanikne:

9.1.1. uplynutím dohodnutej Doby nájmu, alebo

9.1.2. písomnou dohodou Zmluvných strán,

9.1.3. odstúpením od Zmluvy, alebo

9.1.4. písomnou výpoveďou ktorejkoľvek Zmluvnej strany, s výpovednou dobou 3 mesiace, a to aj bez udania dôvodu.

9.2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak:

9.2.1. Nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so touto Zmluvou,

9.2.2. Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,

9.2.3. Nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas,

9.2.4. Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,

9.2.5. užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a Nájomcovi bola uložená povinnosť byt vypratať,

9.2.6. bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,

9.2.7. Nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa,

9.2.8. ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti vydanej oprávnenej osobe podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd,

9.2.9. ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti prevedenej pôvodnému vlastníkovi podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku.

- 9.3. Nájomca môže písomne vypovedať túto Zmluvu pred uplynutím dojednaného času, ak:
- 9.3.1. stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
 - 9.3.2. nebytový priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - 9.3.3. Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 9.4. Zmluvná strana je oprávnená odstúpiť od tejto Zmluvy, ak tak ustanovuje zákon, alebo táto Zmluva. Prenajímateľ má právo odstúpiť od Zmluvy ak:
- 9.4.1. Nájomca porušil ktorúkoľvek svoju povinnosť uvedenú v bode 4.14 Zmluvy,
 - 9.4.2. Nájomca porušil ktorúkoľvek svoju povinnosť uvedenú v článku VI. Zmluvy
- 9.5. Nájomca je povinný odovzdať vec Prenajímateľovi najneskôr posledný deň nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 9.6. V prípade, že Nájomca neodovzdá Predmet nájmu Prenajímateľovi späť najneskôr posledný deň trvania nájmu, vzniká Prenajímateľovi právo do veci vstúpiť, a to aj v prípade, pokiaľ mu v tom bráni prekážka. Prenajímateľ má právo otvoriť zamknuté dvere, vystahovať veci Nájomcu a vymeniť zámky vo dverách, k čomu týmto Nájomca Prenajímateľa výslovne oprávňuje.
- 9.7. Veci Nájomcu, ktoré Prenajímateľ vystahuje z veci podľa bodu 9.6. tohto článku, má Prenajímateľ právo na náklady Nájomcu uskladniť a Nájomca sa zaväzuje za toto uskladnenie veci Prenajímateľovi nahradiť akékoľvek náklady, ktoré mu tým vzniknú, za predpokladu, že Prenajímateľ tieto náklady náležite preukáže.

X.

Záverečné ustanovenia

- 10.1. V tejto Zmluve, pokiaľ z kontextu jasne nevyplýva inak, zahrňuje význam slova v jednotnom čísle taktiež význam daného slova v množnom čísle a naopak, význam slova vyjadrujúci rod zahrňuje rovnako ostatné rody. Nadpisy uvádzané iba kvôli prehľadnosti nemajú vplyv na výklad tejto zmluvy.
- 10.2. Nevymáhateľnosť či neplatnosť ktoréhokoľvek ustanovenia tejto Zmluvy nemá vplyv na vymáhateľnosť či platnosť zostávajúcich ustanovení tejto Zmluvy, pokiaľ z povahy alebo obsahu takého ustanovenia nevyplýva, že nemôže byť oddelené od ostatného obsahu zmluvy.
- 10.3. Táto Zmluva predstavuje úplné dojednanie medzi Zmluvnými stranami vo vzťahu k predmetu tejto Zmluvy a nahrádza všetky predchádzajúce ustanovenia ohľadom predmetu tejto zmluvy.

- 10.4. Táto Zmluva môže byť zmenená len písomnými dodatkami podpísanými oboma Zmluvnými stranami.
- 10.5. Táto Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch. Každá Zmluvná strana obdrží 2 vyhotovenia tejto Zmluvy.
- 10.6. Každá zo Zmluvných strán nesie svoje vlastné náklady vzniknuté v dôsledku uzavretia tejto Zmluvy.
- 10.7. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a a nasl. Občianskeho zákonníka.
- 10.8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú prílohy:
- 10.8.1. Príloha č. 1: Pôdorys Predmetu nájmu
- 10.8.2. Príloha č. 2: Preberací protokol
- 10.9. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a prehlasujú, že ju uzatvárajú slobodne, vážne, zrozumiteľne a bez nátlaku.
- 10.10. Zmluvná voľnosť strán nie je obmedzená.

Za Prenajímateľa:

Obec Horná Streda

Meno: Bc. Simona Bičanová

Funkcia: Starostka obce

Miesto: Horná Streda

Deň: 28.06.2023

Podpis:



Za Nájomcu:

OBKONS, s.r.o.

Meno: Milan Arbet

Funkcia: konateľ

Miesto: Horná Streda

Deň: 28.06.2023

Podpis:



Handwritten signature in blue ink.

