

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

## Článok I Zmluvné strany

Zmluvnými stranami tejto zmluvy sú na jednej strane ako **prenajímateľ**:

|                      |                                                     |
|----------------------|-----------------------------------------------------|
|                      | <b>Obec Biely Kostol</b>                            |
| sídlo:               | Pionierske námestie 18, 919 34 Biely Kostol         |
| IČO:                 | 318 714 61                                          |
| DIČ:                 | 2021191953                                          |
| v ktorej mene koná:  | doc. Ing. Iveta Paulová, PhD., MBA., starostka obce |
| telefonický kontakt: | 0948 875 150                                        |
| e-mailový kontakt:   | obec@bielykostol.sk                                 |
| webové sídlo:        | www.bielykostol.sk                                  |
| bankové údaje:       | PRIMA BANKA SLOVENSKO, a.s.                         |
| číslo účtu:          | IBAN: SK36 5600 0000 0010 1907 3001                 |

(ďalej len ako „**prenajímateľ**“),

a na strane druhej ako **nájomca**:

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| obchodné meno:     | <b>IRENESS s.r.o.</b>                                                      |
| sídlo:             | Vysoká 5427/8, Biely Kostol 919 34                                         |
| IČO:               | 55 599 982                                                                 |
| zapísaný:          | v obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka č. 54865/T |
| za ktorú koná:     | Mgr. Alojzia Zina Pódová, konateľka                                        |
| e-mailový kontakt: | zina.podova@gmail.com                                                      |

(ďalej len ako „**nájomca**“)

(prenajímateľ spoločne s nájomcom len ako „**zmluvné strany**“).

## Článok II Predmet zmluvy

Na základe tejto zmluvy prenájomca na účel dohodnutý touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu podrobne špecifikovaný v čl. III tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje za užívanie predmetu nájmu hradiť prenájomcovi nájomné v súlade s touto zmluvou.

## Článok III Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti evidovanej na LV č. 612 ako **administratívna budova so súpisným číslom 6932**, ktorá sa nachádza v obci Biely Kostol, katastrálne územie Biely Kostol, okres Trnava, právny vzťah k pozemku parcelné číslo 806 pod stavbou s.č. 6932 nie je evidovaný na liste vlastníctva.
2. Na základe tejto zmluvy prenájomca dáva nájomcovi do užívania administratívnu budovu so súpisným číslom 6932 špecifikovanú v bode 1 tohto článku (ďalej len „**predmet nájmu**“).
3. Prenajímateľ dáva nájomcovi do užívania predmet nájmu výlučne za účelom vykonávania jeho podnikateľskej činnosti - **Výroba cukrárskych výrobkov** (ďalej len „**účel nájmu**“).

#### **Článok IV** **Doba nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od **01.10.2023 do 01.10.2038**.
2. Ak ani jedna zo zmluvných strán písomne neoznámí druhej zmluvnej strane aspoň 30 kalendárnych dní pred uplynutím doby nájmu svoj nezáujem na pokračovaní nájmu, predlžuje sa doba nájmu podľa prvej vety o ďalší kalendárny rok a to aj opakovane.

#### **Článok V** **Nájomné a úhrada plnení spojených s užívaním nebytových priestorov**

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi **nájomné vo výške 100 eur mesačne**, (slovom: „jednoto eur“) (ďalej len „**nájomné**“), a to **najneskôr do 10. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájom platí**.
2. Nájomca sa súčasne zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi **preddavky na úhrady za plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov**, t.j. vodné a stočné v sume vo výške 20 eur (slovom: „dvadsať eur“) v lehote splatnosti nájomného podľa bodu 1 tohto článku.
3. Nájomca bude nájomné spolu s preddavkami na úhrady za plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov uhrádzať prenajímateľovi **sumu vo výške 120 eur** na základe vystavenej faktúry bezhotovostným prevodom na jeho účet uvedený v úvodných ustanoveniach tejto zmluvy.
4. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak nájomca bude nájomné spolu s preddavkami na úhrady za plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov uhrádzať prenajímateľovi na základe vystavenej faktúry bezhotovostným prevodom na jeho účet, ktorý je uvedený v článku 1 tejto zmluvy.
5. Nájomné spolu s preddavkami na úhrady za plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov podľa bodu 3 tohto článku sa považujú za riadne uhradené v deň pripísania finančných prostriedkov v dohodnutej výške a lehote na účet prenajímateľa.
6. Vyúčtovanie poskytnutých plnení podľa bodu 2 tohto článku prenajímateľ uskutoční vždy najneskôr do 3 mesiacov po skočení príslušného kalendárneho roka na základe vyúčtovania dodávateľa vody, pričom pri vyúčtovaní sa postupuje tak, že ak prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi
  - a) nedoplatok, nájomca uhradí sumu nedoplatku prenajímateľovi v lehote do 15 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľa nájomcovi, alebo
  - b) doplatok, prenajímateľ vypláti nájomcovi sumu doplatku v lehote do 15 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľa nájomcovi.
7. Prenajímateľ je pri vyúčtovaní podľa bodu 7 tohto článku povinný predložiť nájomcovi vyúčtovanie predmetu nájmu.

#### **Článok VI** **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
2. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa riadne oboznámil so stavom predmetu nájmu a tento v plnom rozsahu zodpovedá účelu, na ktorý ho prenajíma.
3. Nájomca bude užívať predmet nájmu výlučne len na účel uvedený v čl. 3 bod 3 tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy udeľuje prenajímateľovi súhlas na zriadenie elektromera (elektrickej prípojky) v predmete nájmu v mene nájomcu, pričom náklady na jeho zriadenie ako aj úhradu za spotrebovanú elektrinu bude v plnom rozsahu znášať nájomca.

5. Nájomca bude pri užívaní predmetu nájmu dbať na zachovávanie verejného poriadku a nebude porušovať všeobecne záväzné právne predpisy a všeobecné záväzné nariadenia prenajímateľa.
6. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osoby bez súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca bude užívať predmet nájmu riadne a bude ich chrániť pred zničením a poškodením. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa vykonávania akýchkoľvek činností, ktoré by mohli poškodiť majetok alebo ohroziť bezpečnosť osôb nachádzajúcich sa v predmete nájmu.
8. Prenajímateľ poskytne nájomcovi kľúče od vstupných dverí do predmetu nájmu.
9. Nájomca nesmie bez písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať v nebytových priestoroch žiadne stavebné úpravy.
10. Nájomca bude v nebytových priestoroch používať len technické zariadenia nevyhnutné na vykonávanie jeho podnikateľskej činnosti, ktoré spĺňajú technické a bezpečnostné kritéria podľa platných právnych predpisov.
11. Nájomca môže označiť svoje meno a reklamu na budove a v jej priestoroch výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
12. Ak nájomca, alebo klienti spôsobia svojou činnosťou škodu na predmete nájmu, spoločných priestoroch alebo zariadeniach administratívnej budovy, je nájomca povinný túto škodu odstrániť a to uvedením veci do pôvodného stavu a na vlastné náklady v lehote do 10 dní od vzniku škody. Ak tak neurobí ani na základe písomnej výzvy prenajímateľa v dodatočnej lehote 10 dní od doručenia výzvy, je prenajímateľ oprávnený zabezpečiť odstránenie poškodenia a následne požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov s tým spojených.
13. Nájomca je povinný zachovávať v predmete nájmu poriadok a čistotu.
14. Akékoľvek, opravy v predmete nájmu je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu.
14. Nájomca sa zaväzuje, že bude poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv a údržby a znášať obmedzenia v rozsahu nevyhnutnom na ich vykonanie.
15. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu užívania predmetu nájmu a to tak, aby pri takejto kontrole bol vždy prítomný aspoň jeden zástupca nájomcu a jeden zástupca prenajímateľa.
16. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu najneskôr v posledný deň nájmu a tieto vrátiť prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, a to na základe odovzdávacieho protokolu.

## **Článok VII**

### **Zánik nájmu**

1. Nájom na základe tejto zmluvy zaniká aj:
  - a) uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný,
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán, a to k dohodnutému dňu,
  - c) okamihom odpadnutia účelu, na ktorý bol predmet nájmu daný do užívania nájomcovi,
  - d) vtedy, ak sa predmet nájmu bez zavinenia zmluvných strán stane nespôsobilý na dohodnuté užívanie a to ku dňu udalosti, ktorá takúto nespôsobilosť vyvolala,
  - e) odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán v zmysle bodov 2 až 4 tohto článku
2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca

- a) je v omeškaní s úhradou nájomného viac ako jeden mesiac,
  - b) napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa naďalej alebo opakovane neplní povinnosť vyplývajúcu z čl. VI bod 3 až 6 tejto zmluvy.
3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak prenajímateľ napriek písomnému upozorneniu nájomcu neplní povinnosť vyplývajúcu z čl. VI bod 1 tejto zmluvy.
4. V prípade odstúpenia od zmluvy podľa bodov 2 a 3 tohto článku zmluva zaniká dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.

### **Článok VIII**

#### **Doručovanie písomností**

1. Písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú osobne do rúk adresáta alebo poštovou doporučenou zásielkou na korešpondenčnú adresu zmluvnej strany uvedenú v čl. I tejto zmluvy, ak adresát predtým písomne neoznámil odosielateľovi zmenu tejto adresy. Poštová zásielka s písomnosťou sa považuje za doručenú, ak
- ju adresát prevzal, a to ku dňu prevzatia zásielky,
  - ju adresát odmietol prevziať, a to ku dňu odmietnutia prevzatia zásielky alebo
  - sa zásielka vrátila ako nedoručená, a to ku dňu vrátenia zásielky odosielateľovi, za predpokladu, že zásielka bola preukázateľne odoslaná na adresu uvedenú v čl. I tejto zmluvy alebo zmenenú adresu písomne oznámenú zmluvnou stranou a doručenie zásielky nebolo zmarené zo strany poštového doručovateľa; o tom, že sa zásielku nepodarilo doručiť poštou, upovedomí odosielateľ adresáta spôsobom podľa bodu 2 tohto článku.
2. S výnimkou písomností týkajúcich sa odstúpenia od zmluvy je možné písomnosti podľa tejto zmluvy doručovať aj elektronicky prostredníctvom správ odosielaných na e-mailovú adresu zmluvnej strany uvedenú v čl. I tejto zmluvy, ak adresát predtým písomne neoznámil odosielateľovi zmenu tejto adresy; písomnosť sa považuje za doručenú okamihom odoslania písomnosti na príslušný e-mail adresáta.

### **Článok IX**

#### **Osobitné ustanovenie**

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že pred uzavretím tejto zmluvy nájomca so súhlasom prenajímateľa preukázateľne vynaložil vlastné náklady za účelom opravy a rekonštrukcie nehnuteľností v celkovej výške 15 000 eur, čím došlo k technickému zhodnoteniu nehnuteľností.
2. Ak nie je ustanovené inak, platí, že náhrada týchto investícií je v plnom rozsahu zohľadnená v rámci dohodnutej výšky nájomného na obdobie 15 rokov.
3. V prípade, ak sa táto zmluva skončí pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, prenajímateľ sa zaväzuje ku dňu skončenia nájmu nahradiť nájomcovi vynaložené investičné náklady alebo ich časť podľa nasledujúceho vzorca:

$x = 1000 \times (f - r)$ , pri ktorom:

f = dohodnutý rok skončenia nájmu,  
r = rok skutočného skončenia nájmu,  
x = výška náhrady v eurách.

## Článok X Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú platnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv podľa príslušných ustanovení § 47a Občianskeho zákonníka, resp. zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca berie na vedomie povinnosť prenajímateľa zverejniť túto zmluvu a vzhľadom k uvedenému svojím podpisom nájomca udeľuje svoj súhlas prenajímateľovi na zverejnenie tejto zmluvy.
4. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov oboch zmluvných strán.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu vzájomne si písomne oznamovať všetky zmeny identifikačných údajov uvedených v úvodných ustanoveniach tejto zmluvy.
6. Ak sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy stane nevykonateľným, nebude to mať vplyv na platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy.
7. Prílohou tejto zmluvy je skutkové zameranie predmetu nájmu.
8. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to prostredníctvom písomných dodatkov.
9. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží jeden rovnopis.
10. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a je prejavom ich slobodnej vôle, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.

V Bielom Kostole, dňa 29. 9. 2023

Za prenajímateľa:

.....  
**doc. Ing. Iveta Paulová, PhD., MBA.**  
starostka obce



Nájomca:

.....  
**IRENESS s.r.o.**  
Mgr. Alojzia Zina Pódová, konateľka