

14

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ustanovení § v zmysle ustanovení § 663 a našl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka medzi

I. ZMLUVNÉ STRANY

1. PRENAJÍMATEĽ

Obchodné meno: **PAL-AGRO, s.r.o.**
IČO: 53 511 204
DIČ: 2121388478
IČ DPH: SK2121388478
Sídlo: Hurbanova 2533/8
052 01 **Spišská Nová Ves**
Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
Zapísaná do obchodného registra
Okresného súdu Košice I
Oddiel: Sro, vložka číslo: 50549/V
Štatutárny orgán: **Jozef Pálffy, konateľ**
Konanie menom spoločnosti: V mene spoločnosti koná konateľ samostatne a to tak, že k obchodnému menu spoločnosti uvedie svoj vlastnoručný podpis
Bankové spojenie
- názov banky: Slovenská sporiteľňa, a.s.
- číslo účtu/IBAN: 517 712 4642 / SK11 0900 0000 0051 7712 4642
Kontaktné údaje
- tel.č.: 0903 907 224
- e-mail.:

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. NÁJOMCA

Obchodné meno: **PALAGRO, spol. s r.o.**
IČO: 36179523
DIČ: 2020033125
IČ DPH: SK2020033125
Sídlo: Kamenný obrázok 11
052 01 **Spišská Nová Ves**
Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
Zapísaná do obchodného registra
Okresného súdu Košice I
Oddiel: Sro, vložka číslo: 9912/V
Štatutárny orgán: **Želmíra Pálfyová, konateľ**
Konanie menom spoločnosti: Písomnosti, ktoré zakladajú práva a povinnosti spoločnosti podpisuje konateľ sám a to tak, že k písanému alebo tlačnému obchodnému menu spoločnosti pripojí svoj vlastnoručný podpis
Bankové spojenie
- názov banky: Slovenská sporiteľňa, a.s.
- číslo účtu/IBAN: 052 008 3532 / SK60 0900 0000 0005 2008 3532
Kontaktné údaje
- tel.č.: 0911 477 484
- e-mail.: palagrosro@gmail.com

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu len „zmluvné strany“)

II.

PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území **Spišská Nová Ves**, ktorými sú:

- a) Stavba bez súpisného čísla postavená na parcele registra „C KN“, parcelné číslo 7266, druh stavby – poľnohospodárska budova – **dielňa** (právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba nie je evidovaný na liste vlastníctva)
- b) Stavba bez súpisného čísla postavená na parcele registra „C KN“, parcelné číslo 7268, druh stavby – poľnohospodárska budova – **kurín** (právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba nie je evidovaný na liste vlastníctva)
- c) Stavba bez súpisného čísla postavená na parcele registra „C KN“, parcelné číslo 7269, druh stavby – poľnohospodárska budova – **kancelária** (právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba nie je evidovaný na liste vlastníctva)
- d) Stavba bez súpisného čísla postavená na parcele registra „C KN“, parcelné číslo 7270, druh stavby – poľnohospodárska budova – **sýpka** (právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba nie je evidovaný na liste vlastníctva)
- e) Stavba bez súpisného čísla postavená na parcele registra „C KN“, parcelné číslo 7271, druh stavby – poľnohospodárska budova – **kravín** (právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba nie je evidovaný na liste vlastníctva)
- f) Stavba bez súpisného čísla postavená na parcele registra „C KN“, parcelné číslo 7272, druh stavby – poľnohospodárska budova – **tel'atník** (právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba nie je evidovaný na liste vlastníctva)
- g) Stavba bez súpisného čísla postavená na parcele registra „C KN“, parcelné číslo 7273, druh stavby – poľnohospodárska budova – **ovčín** (právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba nie je evidovaný na liste vlastníctva)
- h) Stavba bez súpisného čísla postavená na parcele registra „C KN“, parcelné číslo 7274, druh stavby – poľnohospodárska budova – **ovčín** (právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba nie je evidovaný na liste vlastníctva)
- i) Stavba bez súpisného čísla postavená na parcele registra „C KN“, parcelné číslo 7275, druh stavby – poľnohospodárska budova – **senník** (právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba nie je evidovaný na liste vlastníctva)

ktorého vlastníctvo je zapísané na **liste vlastníctva číslo 5291**, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Spišská Nová Ves, pre obec a katastrálne územie Spišská Nová Ves

2. Prenajímateľ touto Zmluvou o nájme nehnuteľností (ďalej len „Zmluva“) prenecháva Nájomcovi do dočasného užívania za Nájomné dohodnuté v článku III tejto zmluvy a ďalších podmienok dojednaných touto Zmluvou, nebytové priestory špecifikované v bode 1 tohto článku, pod písmenom a) až i) (ďalej len „Predmet nájmu“) a to za účelom výkonu jeho podnikateľskej činnosti v oblasti predmetu činnosti – poľnohospodárska prvovýroba (rastlinná a živočíšna) a za účelom výkonu s tým súvisiacich činností (ďalej len „Účel nájmu“)

III.

VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO A SPÔSOB JEHO PLATENIA

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške Nájomného v sume 700,00 €, slovom: Sedemsto eur / nula centov, bez DPH mesačne (ďalej len „Nájomné“)
2. Zmluvné strany sa dohodli, že výška Nájomného podľa tejto Zmluvy je pevnou sumou a meniť sa môže na základe dohody zmluvných strán písomným Dodatkom k tejto Zmluve, s výnimkou dojednanou v bode 5 tohto článku
3. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi Nájomné bezhotovostne na účet Prenajímateľa uvedený v článku I tejto Zmluvy, a to mesačne vždy najneskôr do posledného dňa toho - ktorého mesiaca, za ktorý mesiac dané Nájomné náleží. K úhrade Nájomného je Prenajímateľ povinný vystaviť Nájomcovi daňový doklad
4. Nájomné nezahŕňa náklady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, ktorými sú najmä no nielen vodné a stočné, náklady za odvoz komunálneho odpadu, za odvoz a likvidáciu biologického odpadu, náklady za dodávku elektrickej energie, náklady na

vykurovanie, upratovanie Predmetu nájmu, odpratávanie snehu, ako aj všetky ďalšie náklady výslovne neuvedené v tomto bode, ktoré Nájomcovi vzniknú v súvislosti s výkonom jeho podnikateľskej činnosti a v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu.

5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo medziročne zvýšiť Nájomné za užívanie Predmetu nájmu v danom roku, a to o mieru zvýšenej inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok

IV. DOBA TRVANIA NÁJMU SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom dojednaný touto Zmluvou sa uzatvára na dobu 5 (piatich) rokov a začína plynúť dňom účinnosti tejto Zmluvy
2. Prenajímateľ môže vypovedať túto Zmluvu pred uplynutím dohodnutého času, na ktorý určitý čas bol Nájom dohodnutý, najmä ak
 - a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou
 - b) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s úhradou Nájomného
 - c) Nájomca alebo iné osoby, ktoré s Nájomcom, či s jeho dovoľením užívajú Predmet nájmu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení (všetkých) stavieb, ktoré sú Predmetom nájmu alebo bolo rozhodnuté o zmenách (všetkých) stavieb, ktoré sú Predmetom nájmu, čo bráni užívať Predmet nájmu
 - e) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo čo i len jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa
3. Nájomca je oprávnený vypovedať túto Zmluvu pred uplynutím dohodnutého času, na ktorý určitý čas bol Nájom dohodnutý, najmä ak
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať podnikateľskú činnosť, na ktorej výkon si Predmet nájmu najať
 - b) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilým na dohovorené užívanie
4. Výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane
5. Nájom zaniká:
 - a) zánikom Predmetu nájmu
 - b) zánikom právnickej osoby, ktorá je Nájomcom
6. Nájomný vzťah dojednaný touto Zmluvou sa môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán

V. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN OSTATNÉ DOJEDNANIA NÁJMU

1. Prenajímateľ sa touto Zmluvou zaväzuje protokolárne odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave v akom sa Predmet nájmu ku dňu jeho odovzdania nachádza, a ďalej sa zaväzuje umožniť Nájomcovi Predmet nájmu užívať za podmienok dohodnutých touto Zmluvou
2. Nájomca sa touto Zmluvou zaväzuje protokolárne odovzdaný Predmet nájmu od Prenajímateľa prevziať do svojho dočasného užívania, pričom vyhlasuje, že sa s technickým stavom Predmetu nájmu vopred oboznámil a v stave v akom sa Predmet nájmu ku dňu jeho prevzatia nachádza, v takom stave ho preberá
3. Nájomca má právo od prevzatia Predmetu nájmu po dobu trvania Nájomu, tento riadne, bez akýchkoľvek obmedzení, vcelku a na dohodnutý účel dočasne užívať vrátane jeho vnútorného vybavenia, iných hnutelých vecí nachádzajúcich sa v Predmete nájmu, či jeho príslušenstva
4. Nájomca má právo vo svojom mene a na svoj účet uzavrieť s dodávateľmi jednotlivých energií (ktorými sú najmä no nielen voda, odpad, elektrina) alebo s dodávateľmi jednotlivých služieb (ktorými sú najmä no nielen odvoz komunálneho odpadu, odvoz biologického odpadu, upratovanie, odpratávanie snehu) zmluvu o dodávke energií, či zmluvu o poskytovaní služieb, týkajúcich sa Predmetu nájmu alebo jeho podnikateľskej činnosti, ktorú vykonáva v Predmete nájmu, je však povinný predchádzať vzniku prípadnej škody, ktorá by týmto oprávnením vznikla Prenajímateľovi, najmä no nielen v prípade

- ukončenia zmluvných vzťahov s predchádzajúcimi dodávateľmi energií, či služieb a v prípade vzniku tejto škody sa zaväzuje ju Prenajímateľovi v celom rozsahu nahradiť
5. Nájomca sa zaväzuje hradiť v celom rozsahu náklady za poskytované služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, či spojené s jeho podnikateľskou činnosťou vykonávanou v Predmete nájmu, vrátane najmä no nielen vodného, stočného, elektriny a to priamo dodávateľom jednotlivých energií, či služieb a to aj v prípade, že na dodanie energií, či poskytovanie služieb neuzatvoril zmluvu vo svojom mene a na svoj účet priamo s jednotlivými dodávateľmi energií, či služieb podľa bodu 4 tohto článku
 6. Nájomca sa zaväzuje nahradiť Prenajímateľovi škodu, ktorá mu vznikne porušením povinností, na ktorej plnenie sa zaviazal touto Zmluvou podľa bodu 5 tejto Zmluvy
 7. Prenajímateľ sa touto Zmluvou nezaväzuje zabezpečovať pre Nájomcu dodávku energií, či služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu, resp. dodávku energií, či služieb týkajúcich sa podnikateľskej činnosti Nájomcu vykonávanej v Predmete nájmu
 8. Nájomca sa zaväzuje po dobu trvania Nájmu v celom rozsahu hradiť daň z nehnuteľnosti vyrubenú na Predmet nájmu a to buď priamo na účet správcu dane alebo jeho úhradu nahradiť Prenajímateľovi
 9. Nájomca nie je povinný Predmet nájmu poistiť pre prípad vzniku škody na majetku, avšak sa zaväzuje škodu, ktorá Prenajímateľovi vznikne v plnom rozsahu nahradiť
 10. Nájomca je povinný urobiť všetky opatrenia potrebné k tomu, aby výkon jeho podnikateľskej činnosti v Predmete nájmu bol bezpečný v miere potrebnej na ochranu života a zdravia a práv osôb a v miere potrebnej na ochranu majetku a to opatrenia vyplývajúce z bezpečnostných predpisov najmä no nielen vyplývajúce z predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, či vyplývajúce z predpisov na úseku zabezpečenia ochrany života, zdravia a majetku pred požiarom
 11. Nájomca je povinný vo svojom mene a na svoj účet zabezpečovať dodržiavanie všetkých bezpečnostných predpisov tak, aby Predmet nájmu bol spôsobilým na dohodnuté užívanie v súlade s touto Zmluvou, vrátane povinnosti zabezpečovať v Predmete nájmu vykonávanie preventívnych protipožiarnych prehliadok, odstraňovať vo svojom mene a na svoje náklady zistené nedostatky, zabezpečovať revíziu elektrických zariadení, či spotrebičov a odstraňovať vo svojom mene a na svoje náklady zistené nedostatky
 12. Nájomca je povinný na svoje vlastné náklady udržiavať Predmet nájmu v stave jeho riadneho užívania a za týmto účelom je povinný vo svojom mene a na svoj účet zabezpečovať vykonanie i väčších opráv, či opráv väčšieho rozsahu, na ktorých vykonanie by sa inak vzťahovala povinnosť u Prenajímateľa, vrátane zabezpečovania vykonania opráv nevyhnutných, ktoré by predstavovali vyššie investície. Prenajímateľ sa touto Zmluvou nezaväzuje na náhradu týchto nákladov
 13. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na Predmete nájmu nevznikla škoda
 14. Nájomca je oprávnený vykonávať zmeny na Predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Prenajímateľ sa touto Zmluvou nezaväzuje na úhradu nákladov spojených s vykonaním zmien na Predmete nájmu
 15. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k Predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva Predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s účelom tejto Zmluvy a dodržiava všetky podmienky dohodnuté touto Zmluvou
 16. Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu, hoc aj v jeho časti do podnájmu tretej osobe len na základe písomného súhlasu Prenajímateľa
 17. V prípade skončenia Nájmu sa Nájomca zaväzuje Predmet nájmu odovzdať Prenajímateľovi v stave jeho riadneho užívania na účel, na ktorý tá – ktorá stavba tvoriaca Predmet nájmu slúži a je zapísaná v predmetnom liste vlastníctva 5291, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Spišská Nová Ves, pre obec a katastrálne územie Spišská Nová Ves, vrátane jeho vnútorného vybavenia, hnutelých vecí, či príslušenstva

VI.

PREHLÁSENIA ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy je mu stav Predmetu nájmu známy, tento stav v akom sa Predmet nájmu nachádza mu vyhovuje a nemá k nemu žiadne výhrady

2. Prenajímateľ vyhlasuje, že dáva Nájomcovi do dočasného užívania spolu s Predmetom nájmu aj jeho vnútorné vybavenie a nájomné za nájom hnutelných vecí nachádzajúcich sa v Predmete nájmu je zahrnuté do Nájomného dohodnutého za Predmet nájmu
3. Zmluvné strany vzájomne vyhlasujú, že výšku dohodnutého Nájomného uvedeného v bode 1 článku III tejto Zmluvy považujú za primeranú vzhľadom na stav a funkčnosť Predmetu nájmu, jeho vybavenie, lokalitu a vzhľadom na podmienky (najmä povinnosti Nájomcu) dojednané touto Zmluvou
4. Zmluvné strany vzájomne vyhlasujú, že uzavretiu tejto Zmluvy o nájme nehnuteľností predchádzali aj viaceré rokovania, ktorých obsahom boli aj rokovania Nájomcu o potencionálnom prevode všetkých obchodných podielov Nájomcu zo všetkých spoločníkov, ktorými sú: Želmíra Pálffyová, narodená 07.03.1951, bytom Hurbanova 8, 052 01 Spišská Nová Ves, Ing. Lívia Pálffyová, narodená 30.05.1974, bytom Šustekova 3717/51, 851 04 Bratislava a Jozef Pálffy, narodený 23.08.1952, bytom Hurbanova 8, 052 01 Spišská Nová Ves na potencionálneho budúceho spoločníka a to: Lesy mesta Spišská Nová Ves s.r.o., IČO: 31 666 205, sídlom Novoveská cesta 9304/28, 053 31 Spišská Nová Ves – Novoveská Huta a záver týchto rokovaní v plnom rozsahu zodpovedá podmienkam dohodnutého Nájmu nehnuteľností, ktoré sú obsahom tejto Zmluvy spísanej v tejto písomnej forme za týchto podmienok s tým, že uzavretie Zmluvy o nájme nehnuteľností je podmienkou pre uzavretie Zmluvy o prevode obchodných podielov Nájomcu a zároveň uzavretie Zmluvy o prevode obchodných podielov Nájomcu je podmienkou pre uzavretie tejto Zmluvy o nájme nehnuteľností

VII.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma jej zmluvnými stranami a účinnosť dňom protokolárneho odovzdania nehnuteľností
2. Táto Zmluva sa môže meniť a dopĺňať len vo forme písomných dodatkov k Zmluve podpísaných oboma zmluvnými stranami
3. Táto Zmluva v neupravených otázkach sa spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky
4. Miestom na doručovanie písomností vzťahujúcich sa k tejto Zmluve je miesto zmluvnej strany uvedené v článku I tejto Zmluvy, inak miesto písomne oznámené druhej zmluvnej strane ako miesto na doručovanie
5. Zmluvné strany sú si povinné navzájom oznámiť prípadnú zmenu údajov uvedených pri ich označení
6. Zmluvné strany vzájomne vyhlasujú, že si túto Zmluvu v jej písomnom vyhotovení pozorne prečítali a táto bola uzavretá na základe ich slobodnej vôle, vážne a zrozumiteľne, je určitá a nie uzatvorená v tiesni či za nápadne nevýhodných podmienok
7. Táto Zmluva je vyhotovená v 2 (dvoch) jej písomných vyhotoveniach, ktoré každé vyhotovenie je originálom a z ktorých obe zmluvné strany dostanú po jednom z týchto vyhotovení
8. Zmluvné strany vzájomne vyhlasujú, že tejto Zmluve v jej písomnom vyhotovení porozumeli, jej obsah zodpovedá ich vôli a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú

V Spišskej Novej Vsi, dňa 31.03.2021

V Spišskej Novej Vsi, dňa 31.03.2021

Jozef Pálffy, konateľ
konajúci za obchodnú spoločnosť
PAL-AGRO, s.r.o.
(prenajímateľ)

Želmíra Pálffyová, konateľ
konajúci za obchodnú spoločnosť
PALAGRO, spol. s r.o.
(nájomca)