

**ZMLUVA
o nájme nebytových priestorov
(GARÁŽ)**

uzatvorená

v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení
(ďalej len „zmluva“)

**Čl. I.
Zmluvné strany**

Prenajímateľ: **agrokomplex NÁRODNÉ VÝSTAVISKO, štátny podnik**
Zastúpený: Ing. Jozef Pavle, riaditeľ
Sídlo: Výstavná 4, 949 01 Nitra
Zápis: OR OS NR, oddiel: Pš, vložka č. 10007/N
IČO: 36 855 642
DIČ: 2022506651
IČ DPH: SK2022506651
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK81 0200 0000 0030 0759 1353
BIC (SWIFT): SUBASKBX
 (ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **AV audio, s.r.o.**
Bytom: Štvrť SNP, 682/83, 914 51 Trenčianske Teplice
Zastúpený: Ing. Adam Vakoš, konateľ
IČO: 55883508
DIČ: 2122111629
Bankové spojenie: Fio Banka
IBAN: SK97 8330 0000 0020 0273 3485
BIC (SWIFT): FIOZSKBA
 (ďalej len „nájomca“)

**Čl. II.
Predmet nájmu**

- 2.1. **Predmet nájmu:** Prenajímateľ je správcom majetku štátu nehnuteľnosti – stavby, ktorá sa nachádza v okrese: Nitra, obec: Nitra, katastrálne územie: **Chrenová** a je zapísaná na liste vlastníctva č. 1271 ako **Garáž č. 1 /umyvárka/ súp. č. 1026.**
 (ďalej len „predmet nájmu“).
- 2.2. Prenajímateľ prenecháva na základe tejto zmluvy nájomcovi do užívania predmet nájmu uvedený v bode 2.1. zmluvy a nájomca sa za užívanie predmetu nájmu zaväzuje riadne a včas dohodnuté nájomné.

**Čl. III.
Účel nájmu**

- 3.1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne za účelom: **garáž č. 1 – skladový priestor.**

**Čl. IV.
Doba nájmu**

- 4.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.10. 2024 do 31.12. 2025.

Čl. V.**Nájomné a spôsob platenia**

- 5.1. **Nájomné:** Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné vo výške a to: **garáž č. 1 vo výške 70,00 eur + DPH/mesiac/garáž** v súlade so Zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách.
- 5.2. Výška nájomného je uvedená bez dane z pridanej hodnoty. Nájomca je povinný nájomné uhradiť vrátane DPH.
- 5.3. Prenajímateľ bude nájomcovi fakturovať nájomné **mesačne** na základe vystavenej faktúry, so splatnosťou najneskôr do 15. dňa daného mesiaca, pričom nájomné sa považuje za zaplatené riadne a včas, ak fakturovaná suma bude pripísaná na účet prenajímateľa v lehote splatnosti súlade s týmto bodom bez ďalšieho vyzvania nájomcu prenajímateľom.
- 5.4. Pre prípad omeškania nájomcu s úhradou dohodnutého nájomného, je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy, a to za každý aj začatý deň omeškania. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že výška dohodnutej zmluvnej pokuty je primeraná s ohľadom na povinnosť, ktorou je zmluvná pokuta zabezpečená.
- 5.5. Nájomca je v omeškaní so splnením akejkoľvek povinnosti podľa tejto zmluvy, ak svoju povinnosť nesplnil riadne a včas (vrátane úhrady príslušnej platby s variabilným symbolom uvedeným v príslušnej faktúre), pričom nie je nutná akákoľvek výzva (upomienka) prenajímateľa ako podmienka omeškania nájomcu.
- 5.6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny všeobecne záväzných predpisov týkajúcich sa nájomných vzťahov, zvýši sa nájomné a to odo dňa platnosti uzatvoreného dodatku k tejto zmluve o nájme podpísaného oboma zmluvnými stranami.

Čl. VI.**Ukončenie nájmu**

- 6.1. Prenajímateľ môže pred uplynutím doby nájmu písomne vypovedať nájomnú zmluvu, len z výpovedných dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 6.2. Nájomca môže pred uplynutím doby nájmu písomne vypovedať nájomnú zmluvu len z výpovedných dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 Zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 6.3. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 6.4. Nájomný vzťah môže byť ukončený dohodou zmluvných strán.
- 6.5. Nájomca je povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi po skončení nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. VII.**Podmienky nájmu**

- 7.1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva predmet nájmu nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie a tým aj na dohodnutý účel.
- 7.2. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu.
- 7.3. Nájomca sa oboznámi so stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho preberá. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom zmluvy potvrdzujú, že predmet nájmu vyhovuje prevádzkovým podmienkam, hygienickým a požiarnebezpečnostným predpisom.
- 7.4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len v rozsahu určenom touto zmluvou o nájme.
- 7.5. Predmetom nájmu nie je pozemok, na ktorom sa predmet nájmu nachádza.
- 7.6. Akékoľvek stavebné úpravy v predmete nájmu môže nájomca vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Náklady spojené s týmito stavebnými úpravami znáša v plnom rozsahu nájomca. Ak nie je možné stavebné úpravy (vykonané nájomcom či bez súhlasu prenajímateľa alebo so súhlasom prenajímateľa) odstrániť bez ich poškodenia alebo poškodenia predmetu nájmu, nájomca má právo na náhradu za vykonané stavebné úpravy, pričom tieto budú prevedené do vlastníctva prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že výška náhrady na tieto účely predstavuje 1,- EUR (slovom: jedno euro) vrátane príslušnej DPH a vlastnícke právo prechádza z nájomcu na prenajímateľa dňom skončenia nájomného vzťahu, čím dôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy podľa § 409 a nasl. Obchodného zákonníka. Nájomca s výškou dohodnutej odplaty súhlasí.

- 7.7. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu alebo výpožičky iným osobám.
- 7.8. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s technickým a funkčným stavom predmetu nájmu. Nájomca je povinný vykonávať na svoje náklady bežné opravy na údržbu, vrátane drobných opráv, ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu do výšky sumy 50,-EUR / každá jednotlivá oprava.
- 7.9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má urobiť prenajímateľ a súčasne umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom vykonania týchto opráv. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré vzniknú na predmete nájmu v prípade nedodržania tejto oznamovacej povinnosti nájomcom.
- 7.10. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie povinností vyplývajúcich z platných predpisov o bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (najmä Zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a jeho vykonávacie predpisy).
- 7.11. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie platných predpisov o požiarnej ochrane (najmä Zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom a jeho vykonávacie predpisy). Nájomca zodpovedá za škody spôsobené prípadným požiarom, ktorý vznikne v predmete nájmu zavinením nájomcu alebo osôb, ktorým umožnil vstup do predmetu nájmu.
- 7.12. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť poistenie predmetu nájmu len pre prípad poškodenia alebo zničenia živelnou udalosťou. Poistenie nad tento rozsah t.j. poistenie majetku nájomcu nachádzajúceho sa v predmete nájmu zabezpečí na vlastné náklady a zodpovednosť nájomca. Vznik poistnej udalosti je potrebné písomne aj telefonicky nahlásiť prenajímateľovi a to bezodkladne po zistení tejto skutočnosti.
- 7.13. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi právo prístupu do predmetu nájmu denne v neobmedzenom čase.
- 7.14. Nájomca je po ukončení nájomného vzťahu povinný na vlastné náklady akýmkoľvek spôsobom nepoškodzujúcim predmet nájmu:
- a) vypratať predmet nájmu – odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hnutelný majetok patriaci Nájomcovi;
 - b) odstrániť z predmetu nájmu len tie úpravy nájomcu, ktoré sa nestali vstavaním, zapracovaním, zabudovaním alebo iným spôsobom súčasťou predmetu nájmu, t. j. pri ktorých odstraňovaní nedôjde k poškodeniu, znehodnoteniu, resp. ku zníženiu úžitkovej hodnoty predmetu nájmu;
 - c) odborným spôsobom odstrániť akékoľvek a všetky škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom, škody, za ktoré zodpovedá nájomca podľa tejto zmluvy a škody spôsobené vyprataním majetku nájomcu z predmetu nájmu.
- 7.15. Úpravy predmetu nájmu vykonané nájomcom, ktoré nemožno odstrániť z predmetu nájmu spôsobom podľa bodu 7.14. písm. a), b), c) tohto článku bez poškodenia, znehodnotenia, resp. zníženia úžitkovej hodnoty predmetu nájmu, sa stávajú výlučným vlastníctvom prenajímateľa.
- 7.16. V prípade porušenia ktorejkoľvek z povinností zo strany nájomcu uvedenej v súvislosti s vyprataním nájomcu, je prenajímateľ oprávnený požadovať náhradu škody a úhradu skutočne vzniknutých nákladov na jej odstránenie.
- 7.17. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu v súlade a spôsobom podľa tohto článku tejto zmluvy k poslednému dňu trvania nájomného vzťahu. V prípade predčasného ukončenia nájmu, je nájomca povinný vypratať predmet nájmu najneskôr do uplynutia lehoty určenej prenajímateľom pre vypratanie predmetu nájmu, ak bola zo strany prenajímateľa taká lehota nájomcovi poskytnutá. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, prípadne s odborne vykonanými opravami alebo zmenami, ku ktorým dal prenajímateľ preukázateľný písomný súhlas. Ak nájomca nesplní povinnosť vypratať predmet nájmu podľa predchádzajúcej vety, prenajímateľ má právo vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu, s čím nájomca súhlasí.
- 7.18. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností platí, že počas lehoty určenej pre vypratanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, a aj v prípade, ak nájomca nevyprace predmet nájmu v lehote uvedenej v bode 7.17. tohto článku, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu úhradu za skutočné užívanie predmetu nájmu po skončení nájomného vzťahu, a to vo výške, ktorá bude odvodená od výšky nájomného podľa tejto zmluvy.
- 7.19. Ak nájomca nevyprace predmet nájmu v lehote uvedenej v bode 7.17. tohto článku tejto zmluvy, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu popri nároku vyplývajúcom z bodu 7.18. tohto článku tejto zmluvy, aj zmluvnú pokutu za užívanie predmetu nájmu po skončení nájomného vzťahu, a to vo výške 0,05 % nájomného za každý deň omeškania s vyprataním.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

- 8.1. Zmeny v tejto zmluve je možné vykonať len po vzájomnej dohode zmluvných strán a s ich súhlasom tak, že každá zmena musí mať formu očíslovaného písomného dodatku k tejto zmluve, ktorý musí byť podpísaný všetkými zmluvnými stranami na jednej strane.
- 8.2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.
- 8.3. Túto zmluvu v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení prenajímateľ zverejní v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR, alebo ak zmluva nie je zverejnená do 7 dní odo dňa jej uzatvorenia, môže účastník tejto zmluvy podať návrh na zverejnenie zmluvy v Obchodnom vestníku.
- 8.4. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR.
- 8.5. O zverejnení zmluvy vydá prenajímateľ nájomcovi písomné potvrdenie na jeho požiadanie.
- 8.6. Zmluvné strany tejto zmluvy vyhlasujú, že sú plne spôsobilé k právnym úkonom a ich právna spôsobilosť nie je obmedzená.
- 8.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
- 8.8. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, každý rovnopis má platnosť originálu, pričom nájomca obdrží jedno vyhotovenie a prenajímateľ dve vyhotovenia.
- 8.9. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že zmluva a vzťahy z nej vyplývajúce sa riadia:
 - a) pokiaľ ide o osobitné ustanovenia o nájme a podnájme nebytových priestorov Zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
 - b) pokiaľ ide o všeobecné ustanovenia o nájme a podnájme nebytových priestorov Zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
- 8.10. **Doručovanie:** Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti, ktoré má doručiť/bude doručovať v zmysle tejto Zmluvy o nájme, ako aj po skončení tejto Zmluvy o nájme jedna zmluvná strana druhej zmluvnej strane, budú doručované osobne alebo prostredníctvom pošty doporučené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy o nájme, pričom zásielka (písomnosť) sa bude považovať za doručeníu dňom jej prevzatia adresátom – zmluvnou stranou, dňom, kedy zmluvná strana odmietne osobne doručovanú alebo poštou doručovanú zásielku prevziať, alebo dňom, kedy pošta vráti doručovanú zásielku odosielaťujúcej zmluvnej strane ako nevyžiadanú v odbernej (úložnej) lehote alebo s oznámením adresát neznámy, prípadne ako zásielku nedoručenú.
- 8.11. **Oddeliteľnosť:** Ak sa preukáže, že niektoré ustanovenie Zmluvy o nájme alebo jeho časť je neplatné alebo neúčinné, táto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ostatných ustanovení Zmluvy o nájme. V takom prípade sa obe strany zaväzujú bezodkladne nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým ustanovením tak, aby bol čo najviac zachovaný účel nahrádzaného ustanovenia.

V Nitre, dňa

V Nitre, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
 Agrokomplex NÁRODNÉ VÝSTAVISKO,
 štátny podnik
 Ing. Jozef Pavle, riaditeľ

.....
 AV audio, s.r.o.
 Ing. Adam Vakoš, konateľ