
Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení v spojení so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Nižšie uvedeného dňa, mesiaca a roku uzatvorili zmluvné strany:

Názov : **obec Ružindol**
Sídlo : Hlavná 130/118, 919 61 Ružindol
IČO : 00 312 941
DIČ : 2021175673
Zastúpená : Peter Galanský, starosta obce
(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

A

Názov : **Essentia Vitae, s. r. o.**
Sídlo : Na hlinách 6958/39, 917 01 Trnava
IČO : 56586396
DIČ : 2122376135
Adriana Turánek , konateľ (zastúpené)

(ďalej len „**Nájomca**“)

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spolu aj len „Zmluvné strany“ a jednotlivo aj len „Zmluvná strana“)

(ďalej táto Nájomná zmluva aj len „Zmluva“)

zmluvu o nájme nižšie uvedenej nehnuteľnosti:

I. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 1.1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti vedenej na liste vlastníctva č. 800 Okresným úradom Trnava, okres: Trnava, obec: Ružindol, katastrálne územie: Ružindol, a to:
- nebytové priestory nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží, ktoré sú súčasťou budovy so súpisným číslom Hlavná 8, postavená na pozemku registra C KN s parcelným č. 15, zastavané plochy a nádvoría podľa priloženého grafického znázornenia (ďalej len „Nehnuteľnosť“).
- Predmet nájmu pozostáva z nebytových priestorov:
- 1 miestnosť s výmerou 14,0 m²,
 - 1 miestnosť s výmerou 7,1 m²,
 - 1 miestnosť s výmerou 0,8m²,
 - 1 miestnosť s výmerou 4,7m²
- o celkovej výmere 26,6m² (ďalej len „predmet nájmu“).
- 1.2. Zmluvné strany vyhlasujú, že Nehnuteľnosť je spôsobilá ku užívaniu na touto Zmluvou dohodnutý účel nájmu, najmä že jej stav vyhovuje všetkým technickým podmienkam vyžadovaným právnym poriadkom k plneniu účelu prenájmu.

II. PREDMET ZMLUVY

- 2.1. Prenajímateľ týmto prenajíma a na dobu prenájmu prenecháva za dohodnuté nájomné Nájomcovi do užívania Nehnuteľnosť – nebytové priestory: 4 miestnosti a Nájomca tieto od Prenajímateľa berie do prenájmu na dobu prenájmu a preberá ju do užívania.

III. ÚČEL NÁJMU

- 3.1. Prenajímateľ prenecháva Nehnuteľnosť Nájomcovi do užívania výhradne za účelom kancelárskej činnosti Nájomcu.

IV. DOBA NÁJMU

Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 2. 1. 2025.

V. NÁJOM A ZÁBEZPEKA

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za Nehnuteľnosť vo výške 150 EUR/mesačne (slovom: stopäťdesiat eur) vrátane služieb spojených s nájomom (energie) (ďalej len „Nájomné“). Zmluvné strany sa dohodli na zložení vratnej kaucie Nájomcom Prenajímateľovi, a to v sume 200,-€ (slovom: dvesto eur) (ďalej len „Kaucia“), ktorá bude slúžiť na zabezpečenie prípadných pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcom, a to najmä, nie však výlučne pre prípad vzniku nedoplatkov na nájomnom zo strany Nájomcu. Pri tejto Kaucie alebo jej časti na splatnú pohľadávku Prenajímateľa voči Nájomcovi je Nájomcovi povinný doplniť Kauciu do pôvodnej výšky. Pri skončení nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou vráti Prenajímateľ Nájomcovi Kauciu alebo jej časť, pokiaľ nebude mať voči Nájomcovi splatné pohľadávky, na ktoré nárok by si započítal oproti nároku Nájomcu na vrátenie Kaucie alebo jej časti.
- 5.2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Nájomné za daný kalendárny mesiac. Nájomné dohodnuté v bode 5.1 tejto Zmluvy je splatné najneskôr k 25. dňu v mesiaci, a to za kalendárny mesiac, v ktorom vznikla povinnosť Nájomcovi ho uhradiť.
- 5.3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi Nájomné bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Každú faktúru vystaví Prenajímateľ najskôr k 5. (piatemu) dňu príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa Nájomné hradí.
- 5.4. Nájomné bude Nájomca platiť bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa vedený v Prima Banka, číslo účtu: IBAN: SK79 5600 0000 0010 7680 1001 tak, aby bola platba do dňa splatnosti nájomného pripísaná na účet Prenajímateľa.
- 5.5. Zmluvné strany sa dohodli na inflačnej doložke a teda, že prenajímateľ je oprávnený valorizovať výšku nájomného jednostranným právnym úkonom, podľa výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim, a to od kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola oficiálne výška miery inflácie zverejnená. V prípade, ak bude v danom roku Štatistickým úradom SR zverejnená záporná hodnota medziročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zostáva v platnosti výška nájomného stanovená v predchádzajúcom kalendárnom roku.

VI. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 6.1. **Práva a povinnosti Prenajímateľa**
- 6.1.1. Prenajímateľ je povinný zaistiť Nájomcovi nerušený výkon jeho nájomných práv spojených s užívaním Nehnuteľnosti.
- 6.1.2. V prípade, že Nájomca nevypracuje Nehnuteľnosť pri zániku nájmu, je Prenajímateľ oprávnený Nehnuteľnosť vypratať a veci Nájomcu nachádzajúce sa v Nehnuteľnosti bezpečne uskladniť na náklady Nájomcu, a to po dobu 15 dní odo dňa skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy. Po márnom uplynutí tejto lehoty je Prenajímateľ oprávnený všetky veci zanechané Nájomcom v Nehnuteľnosti znehodnotiť ich vyhodnením do zberného miesta komunálneho odpadu a/alebo s nimi naložiť podľa vlastného uváženia, teda Zmluvné strany sa dohodli, že po márnom uplynutí tejto doby prechádza vlastníctvo akýchkoľvek takýchto hnutelých vecí na Prenajímateľa a to bezodplatne.
- 6.1.3. Poistenie Nehnuteľnosti a iného majetku vo vlastníctve Nájomcu nie je povinný vykonať pre Nájomcu Prenajímateľ, ktorý taktiež nezodpovedá Nájomcovi za škodu na veciach prinesených Nájomcom do/na Nehnuteľnosti.

- 6.1.4. Prenajímateľ a ním poverené tretie osoby sú oprávnení vstúpiť do Nehnuteľnosti s cieľom overiť jej stav a užívanie zo strany Nájomcu podľa podmienok tejto Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje im toto umožniť, po tom, ako mu takýto zámer Prenajímateľ nahlási.
- 6.1.5. Prenajímateľ vyhlasuje a činí nepochybným, že je oprávnený dať Nehnuteľnosť do nájmu Nájomcovi.
- 6.2. Práva a povinnosti Nájomcu**
- 6.2.1. Nájomca je povinný platiť riadne a včas Nájomné dohodnuté v článku V tejto Zmluvy.
- 6.2.2. Nájomca je povinný užívať Nehnuteľnosť iba k účelu dohodnutému v Zmluve.
- 6.2.3. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv (mimo opráv bežných), ktoré má Prenajímateľ previesť a umožniť prevedenie týchto opráv, v opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 6.2.4. Nájomca je v prípade vzniku poistnej udalosti povinný na túto skutočnosť upozorniť Prenajímateľa tak, aby nebolo ohrozené zaplatenie vzniknutej škody poisťovňou.
- 6.2.5. Nájomca je povinný udržiavať na svoje náklady Nehnuteľnosť v čistom a užívateľnom stave, najmä je na svoje náklady povinný prevádzkať bežné udržiavacie a čistiace práce v Nehnuteľnosti.
- 6.2.6. Nájomca nie je oprávnený prevádzkať v Nehnuteľnosti bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa žiadne stavebné úpravy, terénne úpravy ani iné podstatné zmeny ani Nehnuteľnosti dávať do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa
- 6.2.7. Nájomca je v prípade zániku nájmu povinný Nehnuteľnosť vypratať a odovzdať Prenajímateľovi najneskôr do 18 hodiny dňa skončenia nájmu, v pôvodnom stave s prihliadnutím k bežnému opotrebovaniu.
- 6.2.8. Nájomca je povinný dodržiavať všetky protipožiarne a hygienické ustanovenia a normy pre užívanie Nehnuteľnosti a ich príslušenstva.
- 6.2.9. Nájomca je povinný odstrániť závary a škody, ktoré spôsobil v Nehnuteľnosti, a to bezodkladne najneskôr však do 5 kalendárnych dní odo dňa ich vzniku.
- 6.2.10. Nájomca je zodpovedný za vznik všetkých majetkových škôd, ktoré spôsobí v prenajatej Nehnuteľnosti úmyselne i z nedbanlivosti, vrátane svojich zamestnancov
- 6.2.11. Nájomca nesmie zastupovať Prenajímateľa v žiadnych veciach týkajúcich sa predmetu nájmu voči tretím osobám, napr. podpisovať akékoľvek vyjadrenia, zaujímať záväzné stanoviská, rozhodovať o právach náležiacich len Prenajímateľovi a podobne.
- 6.2.12. Nájomca je povinný strpieť právo Prenajímateľa a ním poverených tretích osôb vstúpiť do Nehnuteľnosti v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy.
- 6.3. Akékoľvek porušenie povinností a/alebo záväzkov uvedených v čl. VI. bod. 6.2 ods. 6.2.1 a/alebo 6.2.2 a/alebo 6.2.3, a/alebo 6.2.4, a/alebo 6.2.5, a/alebo 6.2.6, a/alebo 6.2.8, a/alebo 6.2.9 a/alebo 6.2.10 a/alebo 6.2.11 a/alebo 6.2.12 tejto Zmluvy sa považuje za hrubé porušenie tejto Zmluvy.

VII. UKONČENIE NÁJMU

- 7.1. Nájom Nehnuteľnosti zanikne:
- 7.1.1. písomnou dohodou Zmluvných strán;
- 7.1.2. písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu, a to aj bez udania dôvodu, s výpovednou lehotou jeden mesiac, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane.
- 7.1.3. Odstúpením od Zmluvy podľa ustanovení tejto Zmluvy.
- 7.1.4. V prípade ak sa Nájomca stane vlastníkom Nehnuteľností.
- 7.2. Prenajímateľ má právo od tejto Zmluvy odstúpiť, v prípade ak Nájomca bude v omeškaní s platbou za Nájomné viac ako 7 kalendárnych dní alebo hrubým spôsobom poruší ustanovenia tejto Zmluvy. Odstúpením od Zmluvy podľa tohto článku sa táto Zmluva zrušuje ku dňu doručenia odstúpenia Nájomcovi. Zmluvné strany sú si povinné svoje vzájomné záväzky vysporiadať tak, aby Nájomca zaplatil Prenajímateľovi za každý deň užívania Nehnuteľnosti pomernú časť Nájomného. Pre odstránenie všetkých pochybností Nájomca nemá právo na vrátenie Nájomného za obdobie, počas ktorého mal Nehnuteľnosť v nájme, a zároveň je povinný

zaplatiť pomernú časť Nájomného za obdobie, počas ktorého aj po skončení nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy Nehnuteľnosť ďalej užíval, a to až do momentu odovzdania Nehnuteľnosti potvrdeného odovzdávacím protokol, podpísaným oboma Zmluvnými stranami.

VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 8.1. Zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním poslednou Zmluvnou stranou a svoje právne účinky dňom, ktorý nasleduje po dni jej publikácie na webovom sídle Prenajímateľa.
- 8.2. Nájomca potvrdzuje, že si Nehnuteľnosť prehliadol a potvrdzuje, že sa nachádza v stave spôsobilom pre zmluvné užívanie.
- 8.3. Zmluva bola uzatvorená v súlade so slovenským právnym poriadkom a riadi sa ustanoveniami Občianskeho zákonníka. V otázkach neupravených touto Zmluvou sa použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 8.4. Skutočnosť, že ktorékoľvek z ustanovení tejto Zmluvy je, alebo sa stane neplatné, resp. neúčinné, nemá vplyv na platnosť a účinnosť jej ostatných ustanovení.
- 8.5. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomné prejavy (vrátane právnych úkonov) budú doručované na adresy Zmluvných strán, ktoré sú uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, pokiaľ Zmluvná strana písomne neoznámí druhej Zmluvnej strane inú adresu. Zmluvné strany sa dohodli, že zásielky sa považujú za doručené momentom ich doručenia, alebo momentom odmietnutia ich prevzatia, alebo tretím dňom odo dňa uloženia zásielky u doručovateľa, alebo vrátením zásielky odosielateľovi ako nedoručiteľnej, všetko aj v prípade, ak sa o zásielke adresát nedozvedel, a to podľa toho, ktorý z týchto momentov nastane ako prvý.
- 8.6. Túto Zmluvu možno meniť a dopĺňať iba formou písomných, číslovaných dodatkov podpísaných Zmluvnými stranami.
- 8.7. Zmluva nahrádza všetky predchádzajúce písomné alebo ústne dohody alebo záväzky medzi Zmluvnými stranami ohľadne predmetu Zmluvy.
- 8.8. Zmluvné strany sa dohodli, že skutočnosť, že ktorékoľvek z ustanovení tejto Zmluvy je, alebo sa stane neplatné, resp. neúčinné, nemá vplyv na platnosť a účinnosť jej ostatných ustanovení.
- 8.9. Zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch v slovenskom jazyku, z toho po jednom vyhotovení pre každého účastníka Zmluvy.
- 8.10. Zmluvné strany potvrdzujú, že ich právna spôsobilosť nie je obmedzená, že túto Zmluvu uzatvorili na základe svojej slobodnej vôle, vážne, a že táto Zmluva nebola uzatvorená pod nátlakom alebo za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany spoločne vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli, na znak čoho túto Zmluvu vlastnoručne podpísali.

Prenajímateľ

V Ružindole, dňa

Nájomca

V Ružindole, dňa

obec Ružindol
Peter Galanský, starosta

Essentia Vitae, s. r. o.
Adriana Turánek, konateľ