

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky
zákoník v znení neskorších predpisov (ďalej len „*Občiansky zákoník*“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Dechtice**
 Štatutárny zástupca: PhDr. Karol Zachar, starosta
 Sídlo: 919 53 Dechtice 488
 IČO: 00 312 363
 DIČ: 2021006779
 IBAN: SK17 5600 0000 0010 2129 6001, var. symbol 2025006
 (ďalej len „*Prenajímateľ*“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **CORDATUM, s.r.o.**
 Štatutárny zástupca: Tom Brázdovič, konateľ
 Sídlo: 919 53 Dechtice č. 541
 IČO: 36281794
 DIČ:
 Zapísaný v Obch. reg. Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka číslo: 18165/T
 Číslo účtu IBAN:
 (ďalej len „*Nájomca*“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spoločne aj ako „*Zmluvné strany*“ alebo jednotlivo aj ako „*Zmluvná strana*“)

Zmluvné strany uzatvárajú túto nájomnú zmluvu (ďalej len „*Zmluva*“) v nasledovnom znení:

Čl. 1

Predmet a účel nájmu

- 1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom:
 - a) nebytových priestorov nachádzajúcich sa v stavbe, súp. č. 541, druh stavby: budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, popis stavby: zdravotné stredisko (ďalej len „*Zdravotné stredisko*“), postavené na parcele registra „C“, parc. č. 158/5, o výmere 828 m², zastavaná plocha a nádvorie;
 - b) pozemku - parcely registra „C“, parc. č. 158/2, o výmere 1416 m², zastavaná plocha a nádvorie;
 stavba a parcely sú evidované Okresným úradom Trnava, katastrálnym odborom na LV č. 1523, pre katastrálne územie Dechtice, obec Dechtice, okres Trnava.
- 2) Predmet nájmu podľa Zmluvy je:

- a) nebytový priestor o výmere **44,80 m²** nachádzajúci sa v stavbe so súpisným číslom 541, špecifikovanej v ods. 1 písm. a) tohto článku Zmluvy a
- b) časť pozemku, špecifikovaného v ods. 1 písm. b) tohto článku Zmluvy, o výmere **27 m²**, na ktorom je prístrešok, využívaný ako príslušenstvo k lekární;
- (spolu a) a b) ďalej len „**Predmet nájmu**“). Situačný náčrt Predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1 Zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
- 3) Prenajímateľ Zmluvou prenecháva Nájomcovi do dočasného užívania Predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie s cieľom užívania Predmetu nájmu na účel **poskytovania lekárenskej starostlivosti vo verejnej lekární s individuálnou prípravou liekov**. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi nájomné dohodnuté v Zmluve.
- 4) Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať len na účel uvedený v ods. 3 tohto článku Zmluvy. Akákoľvek zmena dohodnutého účelu využívania Predmetu nájmu nie je prípustná.
- 5) V nájomnom nie sú zahrnuté náklady súvisiace s nájomom Predmetu nájmu, a to najmä mesačné poplatky za elektrickú energiu, kúrenie - plyn, vodné, stočné, údržbu a opravy. Energie a služby sa Nájomca zaväzuje uhrádzať priamo dodávateľom energií a služieb na základe zmlúv uzatvorených medzi Nájomcom a dodávateľmi energií a služieb. Ak by nebolo možné, aby Nájomca uhrádzal úhrady za energie a služby priamo dodávateľom týchto energií a služieb (na čo sa Prenajímateľ zaväzuje Nájomcovi poskytnúť potrebnú súčinnosť), uhradí ich Prenajímateľ a Nájomcovi ich bude refakturovať ako tzv. ostatné služby (ďalej aj ako „*Ostatné služby*“).

Čl. 2

Doba nájmu

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že doba nájmu Predmetu nájmu je doba určitá, **a to od 01.01.2025 do 31.12.2029.**

Čl. 3

Nájomné a platobné podmienky

- 1) Nájomné za Predmet nájmu bolo dohodnuté Zmluvnými stranami nasledovne:
- a) nájomné za Predmetu nájmu uvedeného v čl. 1 ods. 2 písm. a) Zmluvy vo výške: 21,28 €/m²/rok, t.j. ročné nájomné je 953,40 €,
- b) nájomné za Predmetu nájmu uvedeného v čl. 1 ods. 2 písm. b) Zmluvy vo výške: 8,10 €/m²/rok, t.j. ročné nájomné je 218,60 € ročne;
- výška **ročného nájomného** spolu a) a b) je **1 172 € / Predmet nájmu** (ďalej ako „*Nájomné*“). Predmet nájmu sa zvyšuje o mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien, ktorá je oficiálne zverejnená Štatistickým úradom SR. Miera inflácie v roku 2023 oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku dosiahla 10,5%, preto bude percentuálne zvýšenie ceny predmetu nájmu o 10,5% a to v celkovej výške **1 295,06 €/rok/predmet nájmu**. Výška dohodnutého nájomného je v súlade s ust. § 9aa ods. 3 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „*zákon o majetku obcí*“); všeobecná hodnota nájomného je určená na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom alebo inou verejne dostupnou

ponukou na nájom obdobnej veci, a to na základe odborného vyjadrenia realitnej kancelárie k trhovej cene prenájmu nehnuteľnosti (*Potvrdenie hodnoty nehnuteľnosti zo dňa 03.10.2024*), ktoré vypracovala realitná kancelária NEOREAL, s.r.o., Cukrovárska ulica 10094/2, 917 01 Trnava, IČO: 36 664 138.

- 2) Nájomné za Predmet nájmu sa Nájomca zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi **štvrt'ročne** vo výške **323,76 €/ Predmet nájmu** na základe faktúr vystavených Prenajímateľom Nájomcovi. Ostatné služby (ak sa poskytujú) podľa čl. 1 ods. 5 a tohto článku ods. 5 Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený Nájomcovi fakturovať vo forme zálohových faktúr. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ bude účtovať Nájomcovi náklady na dodávku pitnej vody, stočné a za spotrebovanú elektrickú energiu a tepla štvrt'ročne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom podľa skutočných nákladov fakturovaných dodávateľmi vody, elektrickej energie a plynu. Splatnosť faktúry je 15 dní od vystavenia faktúry. Vystavená faktúra musí spĺňať všetky kritériá riadneho účtovného dokladu v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený Nájomcovi každoročne jednostranne zvýšiť Nájomné o sumu zodpovedajúcu medziročnému harmonizovanému indexu spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok zverejnenému na webovej stránke Štatistického úradu SR.
- 4) Nájomca sa zaväzuje vo vlastnej réžii, na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť plniť svoje povinnosti podľa všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä v oblasti nakladania s odpadmi a ich likvidáciou, v oblasti ochrany pred znečisťovaním vôd a ovzdušia a v oblasti ochrany pre požiarom a zaväzuje sa splnenie tejto povinnosti Prenajímateľovi preukázať na výzvu Prenajímateľa kedykoľvek v priebehu trvania nájmu, a to aj opakovane. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu a priebežne odstraňovať odpad z Predmetu nájmu a z jeho okolia. V prípade, ak pri činnosti Nájomcu v Predmete nájmu alebo v súvislosti s jeho užívaním budú vznikať odpady, na nakladanie s ktorými vyžadujú osobitné právne predpisy zvláštny režim, je Nájomca povinný uzatvoriť zmluvu o plnení vyhradených povinností a akúkoľvek inú zmluvu, ktorej uzavretie všeobecne záväzné právne predpisy Nájomcovi predpokladajú alebo budú predpokladať, so subjektom disponujúcim príslušným oprávnením; Nájomca sa splnenie tejto povinnosti Prenajímateľovi zaväzuje preukázať na výzvu Prenajímateľa kedykoľvek v priebehu trvania nájmu, a to aj opakovane.
- 5) Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný Prenajímateľovi uhrádzať aj skutočné náklady (ak také vzniknú a ak tieto náklady neuhradza Nájomca priamo dodávateľom energií a služieb) na Ostatné služby, najmä v súvislosti so zabezpečením dodávky elektrickej energie, vody, plynu, stočného na základe odpočtov skutočnej spotreby jednotlivých energií a médií z podružných meradiel alebo meradiel (alebo určené pomerovo na počet prenajatých m² k celkovým m² Zdravotného strediska - 828 m² v prípade, ak nie je možné určiť skutočnú spotrebu energií a médií na základe odpočtov skutočnej spotreby energií a médií z podružných meradiel alebo meradiel), resp. na základe vyúčtovania dodávateľov jednotlivých energií a médií; k refakturácii skutočných nákladov bude účtovaná DPH podľa právnych predpisov platných ku dňu zdaniteľného plnenia v prípadoch, ak to všeobecne záväzné právne predpisy umožňujú. Ustanovenie predchádzajúcej vety sa použije aj v prípade, ak Zmluva zanikne a vyúčtovanie odberu jednotlivých energií a médií spotrebovaných počas trvania Zmluvy sa uskutoční až po jej zániku. Skutočnú spotrebu elektrickej energie, vody a pod. na základe odpočtov skutočnej spotreby jednotlivých energií a médií z podružných meradiel alebo meradiel, resp. na základe vyúčtovania dodávateľov jednotlivých energií a médií sa Prenajímateľ zaväzuje vykonať najmenej raz ročne, a to vždy k 31.12. kalendárneho roka (alebo ku dňu skončenia nájmu), a to

najneskôr do 31.03. nasledujúceho kalendárneho roka. Prípadné preplatky na zálohových platbách podľa ods. 2 a 3 tohto článku Zmluvy sa Prenajímateľ zaväzuje Nájomcovi vrátiť v lehote do 30 dní od vyúčtovania skutočnej spotreby jednotlivých energií a médií.

- 6) V prípade, že pri vyúčtovaní Ostatných služieb budú zistené nedoplatky, peňažné plnenie vo výške nedoplatku sa Nájomca zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi v lehote do 10 dní odo dňa doručenia vyúčtovacej faktúry Nájomcovi; to platí i v prípade, ak nájomný vzťah z tejto Zmluvy pred vyúčtovaním zanikol za predpokladu, ak sa vyúčtovanie týka obdobia trvania nájmu.
- 7) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Nájomné a ostatné platby v zmysle tohto článku Zmluvy prevodom alebo vkladom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v Zmluve alebo v príslušnej faktúre alebo v hotovosti do pokladne Obecného úradu v Dechticiach. V poznámke pre príjemcu Nájomca uvedie obdobie, za ktoré vykonáva úhradu, a tiež údaj o tom, či uhrádza Nájomné alebo Ostatné služby. Každá platba sa považuje za uhradenú jej pripísaním na bankový účet Prenajímateľa alebo vložením do pokladne Obecného úradu v Dechticiach.
- 8) Zmluvné strany sa dohodli, že zmeny výšky Nájomného predpokladané týmto článkom Zmluvy nie sú podmienené zmenou Zmluvy formou osobitného písomného dodatku; tým nie je dotknuté oprávnenie Prenajímateľa požadovať od Nájomcu uzavretie písomného dodatku k Zmluve, pričom Nájomca je povinný takýto písomný dodatok podpísať v primeranej lehote.

Čl. 4

Osobitné ustanovenia

- 1) Nájomca podpisom Zmluvy potvrdzuje, že charakter Predmetu nájmu umožňuje jeho užívanie na účel podľa čl. 1 ods. 3 Zmluvy, vyhovuje mu a jeho užívanie v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Nájomca podpisom Zmluvy ďalej potvrdzuje, že Predmet nájmu nemá žiadne vady, je v stave spôsobilom na riadne užívanie, a to najmä na účel podľa čl. 1 ods. 3 Zmluvy, nakoľko si ho pred podpisom Zmluvy dôkladne obhliadol.
- 2) Nájomca je povinný Predmet nájmu užívať riadne a chrániť ho pred poškodením, zničením a iným znehodnotením, je pri užívaní Predmetu nájmu a pri výkone svojej činnosti povinný dodržiavať všetky bezpečnostné, protipožiarne a iné predpisy, vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami, zákazníkmi, obchodnými partnermi a inými osobami, ktoré vstupujú do Predmetu nájmu a do areálu, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza. Nájomca je povinný zabezpečovať činnosť a vykonávať prevádzku v Predmete nájmu v súlade so zákonom č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a v súlade so súvisiacimi právnymi predpismi a kontrolovať ich dodržiavanie.
- 3) Vybavenie Predmetu nájmu protipožiarными zariadeniami /vybavenie hydrantov, hasiace prístroje a pod./ v rozsahu nevyhnutnom na základné užívanie predmetu nájmu na účel určený kolaudačným rozhodnutím k stavbe, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, sa zaväzuje zabezpečiť Prenajímateľ. Prenajímateľ vo vlastnej réžii a na svoje náklady, zabezpečí aj priebežné revízie, údržbu a opravy protipožiarnych zariadení. Ustanovenie prvej vety tohto odseku sa neuplatní na také protipožiarne zariadenia a opatrenia, ktoré budú osobitnými právnymi predpismi vyžadované na výkon činností Nájomcu v Predmete nájmu – v takom prípade je povinný zabezpečiť si vybavenie

Predmetu nájmu protipožiarnymi zariadeniami, ich údržbu, opravy a revízie Nájomca vo vlastnej réžii, na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť.

- 4) O odovzdaní Predmetu nájmu Nájomcovi sa pri jeho odovzdaní Nájomcovi vyhotoví písomný záznam, v ktorom sa zaznamenajú stavy meradiel jednotlivých energií a médií. Písomný záznam bude podpísaný oboma Zmluvnými stranami.
- 5) Nájomca je oprávnený umiestniť pri vstupe do stavby alebo na stavbe, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, svoje firemné označenie v primeranej veľkosti a konštrukcii takým spôsobom, aby bola osoba Nájomcu dostatočne identifikovateľná a nezameniteľná.

Čl. 5

Práva a povinnosti Zmluvných strán

- 1) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú zmenu Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- 2) Nájomca nesmie vyhotoviť, zabezpečiť si alebo nechať si zabezpečiť vyhotovenie duplikátov kľúčov od Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 3) Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nesmie vymeniť, ani si zabezpečiť výmenu vložiek dverí Predmetu nájmu. To neplatí v prípadoch:
 - a) ak na Predmete nájmu bezprostredne hrozí vznik škody, ktorú nemožno odvrátiť inak, pričom takéto hroziace nebezpečenstvo je Nájomca povinný Prenajímateľovi preukázať alebo
 - b) ak došlo k strate alebo odcudzeniu kľúčov od týchto vložiek, ak si súhlas Prenajímateľa Nájomca z vážnych dôvodov nemôže zabezpečiť ani do 48 hod. od oznámenia tejto skutočnosti Prenajímateľovi. Vážnosť dôvodu preukazuje Nájomca.

V oboch prípadoch tak Nájomca môže urobiť len v prípade, ak Prenajímateľa oboznámi o výmene vložiek najneskôr v deň, kedy k výmene došlo a zároveň bezodkladne zabezpečí doručenie minimálne dvoch duplikátov kľúčov Prenajímateľovi.

- 4) V prípade, že nastanú skutočnosti, ktoré by mohli mať za následok problematickosť doručovania na adresu, email alebo na telefónne číslo uvedené v záhlaví Zmluvy, alebo ak sa Zmluvná strana na adrese uvedenej v záhlaví Zmluvy nemá dlhodobo zdržiavať, tieto skutočnosti musia byť oznámené druhej strane bez zbytočného odkladu, spolu s uvedením adresy/telefónneho čísla/emailu, na ktorom je možné druhú Zmluvnú stranu zastihnúť.

Nájomca je povinný Prenajímateľovi písomne oznámiť a preukázať každú zmenu týkajúcu sa jeho údajov evidovaných v príslušnom registri alebo obchodnom registri (napríklad zmena obchodného mena, sídla alebo miesta podnikania a pod.).

- 5) V prípade, ak sa Nájomca dostane do omeškania s úhradou Nájomného alebo iných záväzkov vzniknutých zo Zmluvy alebo súvisiacich so Zmluvou voči Prenajímateľovi o viac ako 10 dní alebo ak Nájomca Predmet nájmu nevypracuje najneskôr ku dňu skončenia nájmu, Nájomca výslovne poveruje Prenajímateľa a udeľuje mu súhlas, aby Prenajímateľ Nájomcovi odoprel a znemožnil vstup do Predmetu nájmu, aby vymeniť vložky od zámku od vstupných dverí do Predmetu nájmu a aby tento uzamkol.

Poverenie a súhlas udelené Prenajímateľovi podľa predchádzajúcej vety nemožno odvolať až do úplného uspokojenia všetkých pohľadávok a ostatných nárokov

Prenajímateľa voči Nájomcovi. Pre prípad omeškania Nájomcu so včasnou úhradou akýchkoľvek peňažných záväzkov voči Prenajímateľovi zo Zmluvy alebo súvisiacich so Zmluvou sa Nájomca zaväzuje Prenajímateľovi nahradiť všetky náklady s tým spojené, vrátane nákladov, ktoré mu vzniknú s odoprením vstupu Nájomcu do Predmetu nájmu, s uzamknutím Predmetu nájmu, so zadržaním hnutelných vecí v Predmete nájmu a s ich spísaním, s vypratáním Predmetu nájmu, s uskladnením, speňažením alebo skladovaním vypratáných hnutelných vecí z Predmetu nájmu a pod. a súčasne sa zaväzuje nahradiť Prenajímateľovi ušlý zisk.

- 6) Prenajímateľ Nájomcovi nezodpovedá za škodu spôsobenú mu krádežou ani vandalizmom, za škodu spôsobenú mu inou protiprávnou činnosťou tretích osôb alebo prípadného podnájomcu, ako ani za žiadnu škodu, ktorá nie je výsledkom porušenia právnej povinnosti Prenajímateľa.

Čl. 6 **Opravy**

- 1) Nájomca je povinný Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu tých opráv v Predmete nájmu, ktoré má znášať Prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Za drobné opravy Predmetu nájmu sa považujú opravy v obvyklej cene do 500 € v jednotlivom prípade; drobné opravy a údržbu si zabezpečuje vo vlastnej réžii, na vlastnú zodpovednosť a na vlastné náklady Nájomca. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie drobných opráv a udržiavanie Predmetu nájmu, a to bez nároku na zľavu z Nájomného, v prípade ak užívanie Predmetu nájmu nebude znemožnené alebo sťažené po dobu najviac 3 dní v kalendárnom mesiaci.
- 2) Ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu Predmetu nájmu má Prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom písomnom upozornení Nájomcu sám a na náklady Nájomcu.
- 3) Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia Predmetu nájmu, ktoré Nájomca spôsobil sám alebo osoby, ktorí sa do Predmetu nájmu dostali so súhlasom, s vedomím alebo s pričinením Nájomcu. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení Nájomcu závady a poškodenia odstrániť na náklady Nájomcu.
- 4) Prenajímateľ sa zaväzuje počas trvania nájmu vstupovať do Predmetu nájmu a vykonávať úpravy a opravy v ňom za prítomnosti Nájomcu, alebo ním poverených osôb, okrem prípadu, ak by nevyhnutnosť vykonania opravy alebo iného zásahu do Predmetu nájmu, jeho príslušenstva, zariadení alebo súčastí bola nevyhnutná pre hrozbu vzniku alebo narastania škody a súhlas Nájomcu nebolo možné zabezpečiť; v takom prípade je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez súhlasu Nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený do Predmetu nájmu vstúpiť bez súhlasu Nájomcu a/alebo bez prítomnosti Nájomcu alebo ním poverených osôb aj vtedy, ak Nájomca Prenajímateľovi do 72 hod. od požiadavky Prenajímateľa nezabezpečí prítomnosť osoby, ktorá sa do 72 hod. od požiadavky Prenajímateľa zúčastní vstupu do Predmetu nájmu spolu s Prenajímateľom. Nájomca sa zaväzuje vykonanie potrebných opráv a údržby umožniť.
- 5) Prenajímateľ je oprávnený pravidelne vykonávať kontrolu užívania Predmetu nájmu a plnenia povinností Nájomcu vyplývajúcich zo Zmluvy. Na tento účel je Prenajímateľ oprávnený vstupovať do Predmetu nájmu, pričom je povinný najmenej 72 hod. vopred

o tejto skutočnosti Nájomcu informovať, a to na účel zabezpečenia jeho prítomnosti, alebo osôb ním poverených pri tejto kontrole. Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi a osobám ním povereným poskytnúť potrebnú súčinnosť pre účel takejto kontroly. Nájomca súhlasí s tým, aby bolo oznámenie vykonané i prostredníctvom e-mailu, telefonicky, prostredníctvom SMS. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený kontrolu vykonať i v prípade, ak Nájomca kontrolu odmietol, resp. neumožnil. Predchádzajúce oznámenie (upozornenie) sa nevyžaduje, ak je zrejmé s ohľadom na všetky okolnosti, že na Predmete nájmu vznikla alebo hrozí vznik škody. Predchádzajúce oznámenie (upozornenie) sa nevyžaduje v prípade, omeškania Nájomcu s platením Nájomného, či Ostatných služieb alebo iných pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi o viac ako 20 dní.

Čl. 7

Zľava z nájomného a sankcie z omeškania

- 1) Ak Nájomca môže Predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo Zmluvy alebo povinnosti ustanovené zákonom č. 116/1990 Zb., má Nájomca nárok na pomernú zľavu z Nájomného.
- 2) Ak Nájomca Prenajímateľovi nezaplatí riadne a včas Nájomné, Ostatné služby alebo mu nezaplatí akékoľvek iné splatné záväzky, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 3) V prípade omeškania Nájomcu s odovzdaním Predmetu nájmu Prenajímateľovi, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10 € za každý, aj začatý deň omeškania. V prípade, že Nájomca poruší zákaz prenechať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške päťnásobku mesačného Nájomného pri každom zistení takéhoto porušenia.
- 4) Právo na zaplatenie zmluvnej pokuty v zmysle tohto článku Zmluvy má Prenajímateľ i v prípade, ak Nájomca porušenie svojej povinnosti nezavinil. Vznikom nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty, ako ani zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo Prenajímateľa na náhradu spôsobenej škody; náhrada škody sa na zmluvnú pokutu nezapočítava.

Čl. 8

Podnájom

- 1) Predmet nájmu alebo jeho časť nemožno prenechať tretej osobe do podnájmu.
- 2) Prenajímateľ podnájomcovi nezodpovedá za škodu spôsobenú mu krádežou ani vandalizmom, za škodu spôsobenú mu inou protiprávnou činnosťou Nájomcu alebo tretích osôb, ako ani za žiadnu škodu, ktorá nie je výsledkom porušenia právnej povinnosti Prenajímateľa.

Čl. 9

Zánik nájmu

- 1) Zmluva zaniká výlučne:

- a) uplynutím doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou medzi Prenajímateľom a Nájomcom,
 - c) výpoveďou Prenajímateľa, ktorú je Prenajímateľ oprávnený dať Nájomcovi najmä ak:
 - (i) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou,
 - (ii) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - (iii) Prenajímateľ alebo príslušný stavebný úrad rozhodol o odstránení stavby, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza,
 - d) výpoveďou Nájomcu, ktorú je Nájomca oprávnený dať Prenajímateľovi len z dôvodu, že:
 - (i) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - e) výpoveďou Prenajímateľa bez uvedenia dôvodu alebo z dôvodu odlišného než sú dôvody uvedené v odseku 1 písm. c) tohto článku Zmluvy,
 - f) odstúpením od Zmluvy Prenajímateľom z dôvodov uvedených v tomto článku alebo vo všeobecne záväzných právnych predpisoch,
 - g) zánikom Predmetu nájmu,
 - h) zánikom Nájomcu - právnickej osoby bez právneho nástupcu.
- 2) Ak bola daná písomná výpoveď Prenajímateľom Nájomcovi podľa odseku 1 písm. c) tohto článku Zmluvy, skončí sa nájom uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je 30 dní a ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede Nájomcovi. Ak bola daná písomná výpoveď Prenajímateľom Nájomcovi podľa odseku 1 písm. e) tohto článku Zmluvy, skončí sa nájom uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je 3 mesiace, a ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede Nájomcovi.
- Ak bola daná písomná výpoveď Nájomcom Prenajímateľovi podľa odseku 1 písm. d) tohto článku Zmluvy, skončí sa nájom uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je 30 dní a ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede Prenajímateľovi. Nájomca je oprávnený Zmluvu vypovedať v zmysle odseku 1 písm. d) tohto článku Zmluvy najskôr po uplynutí 6 mesiacov od uzavretia Zmluvy.
- 3) V prípade odstúpenia od Zmluvy Prenajímateľom sa Zmluva zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od Zmluvy druhej Zmluvnej strane. Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť najmä ak:
- a) sa Nájomca dostane do omeškania s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku voči Prenajímateľovi o viac ako 40 dní,
 - b) Nájomca poruší zákaz prenechať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe,
 - c) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu,
 - d) Nájomca užíva Predmet nájmu tak, že dochádza k preukázateľnému ohrozovaniu alebo poškodzovaniu Predmetu nájmu alebo k preukázateľnému ohrozovaniu alebo poškodzovaniu života, zdravia alebo majetku akejkoľvek osoby odlišnej od Nájomcu, alebo k preukázateľnému obmedzovaniu iných nájomcov v stavbe či areáli, v ktorých sa Predmet nájmu nachádza,
 - e) Nájomca vykonáva stavebné úpravy alebo iné zmeny Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
 - f) ak v dôsledku vykonávaných stavebných úprav Predmetu nájmu alebo iných zmien Predmetu nájmu hrozí na Predmete nájmu preukázateľná škoda.
- 4) Ak sa nájom skončí, Nájomca je povinný Predmet nájmu vrátiť Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu Predmetu nájmu, je Nájomca takúto škodu nahradiť

alebo nadmerné opotrebenie odstrániť, a to najmä nahradením poškodenej/nadmerne opotrebenej veci novou vecou na vlastné náklady, jej opravou alebo vykonaním inej činnosti (napr. vymaľovanie do pôvodného stavu), to všetko najneskôr do posledného dňa trvania nájmu. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu vrátiť najneskôr v deň skončenia nájmu, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. O odovzdaní Predmetu nájmu sa vyhotoví písomný záznam.

- 5) Zmluvné strany sa dohodli a Nájomca súhlasí s tým, že v prípade, ak Nájomca Predmet nájmu v lehote podľa odseku 4 prvej vety tohto článku Zmluvy nevyprace, je Prenajímateľ oprávnený vypratanie vykonať sám alebo prostredníctvom tretej osoby a vypratane veci uskladniť v chránenom sklade na náklady Nájomcu.
- 6) Po podanej výpovedi ktoroukoľvek Zmluvnou stranou, po odstúpení od Zmluvy a najneskôr tri mesiace pred skončením nájmu uplynutím doby nájmu, je Nájomca povinný umožniť novému potenciálnemu záujemcovi o prenájom Predmetu nájmu prehliadku Predmetu nájmu v prítomnosti Prenajímateľa alebo jeho zástupcu.

Čl. 10

Záverečné ustanovenia

- 1) Zmluva sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky. Na prejednanie a rozhodovanie akýchkoľvek a všetkých sporov vyplývajúcich zo Zmluvy alebo s ňou súvisiacich majú právomoc výlučne všeobecné sudy Slovenskej republiky.
- 2) Zmluva je vyhotovená v dvoch originálnych vyhotoveniach, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 3) Ak Zmluva neustanovuje inak, meniť alebo dopĺňať ustanovenia Zmluvy je možné len na základe písomného dodatku k Zmluve.
- 4) V prípade, že niektoré ustanovenie Zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným alebo nevykonateľným, nemá toto neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné ustanovenie vplyv na platnosť, účinnosť alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení Zmluvy. V takom prípade sa Zmluvné strany zaväzujú bezodkladne nahradiť pôvodné neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné ustanovenie, novým ustanovením, ktoré sa čo najviac približuje účelu sledovanému neplatným, neúčinným alebo nevykonateľným ustanovením.
- 5) Do plynutia lehôt počítaných na dni sa nezarátuva deň rozhodujúcej udalosti. Listiny zasielané medzi Zmluvnými stranami prostredníctvom poštového podniku sa považujú za doručené aj v prípade, že sa zásielka vráti odosielateľovi s reláciou poštového podniku „Adresát neznámy“ alebo „Neprevzaté v odbernej lehote“, alebo ak ju adresát odmietol prevziať, a to dňom, keď sa zásielka vrátila odosielajúcej Zmluvnej strane.
- 6) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu štatutárnymi zástupcami obidvoch Zmluvných strán a účinnosť v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka **01.01.2025**, za podmienky jej riadneho zverejnenia v centrálnom registri zmlúv. Nájomca berie na vedomie a akceptuje, že Zmluva podlieha režimu 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 ako povinne zverejňovaná zmluva a nemá námietky voči zverejneniu akéhokoľvek údaju obsiahnutého v Zmluve.
- 7) Zmluvné strany vyhlasujú, že obsah Zmluvy zodpovedá ich pravej, slobodnej a vážnej vôli, že Zmluvu neuzatvorili za nápadne nevýhodných podmienok a na dôkaz toho pripájajú svoje podpisy.
- 8) V zmysle ust. § 9aa ods. 2 písm. c) zákona o majetku obcí v spojení s čl. 6 ods. 3 písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Dechtice č. 2/2024 je starosta obce

oprávnený uzatvoriť Zmluvu („3. Starosta a štatutárny orgán správcu je oprávnený bez schválenia obecným zastupiteľstvom uzatvoriť c) zmluvu o nájme hnuteľného alebo nehnuteľného majetku, ak úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne 7500 €“).

31. 12. 2024

V Dechticiach

Prenajímateľ

^

Obec Dechtice

PhDr. Karol Zachar, starosta



Príloha č.1: Situačný náčrt Predmetu nájmu

31. 12. 2024

V Dechticiach

Nájomca

IČO: 36 281 794
IČ DPH: SK202215377

CORDATUM, s.r.o.

Tom Brázdovič, konateľ