

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 07/2025

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Obec Dobrá Voda
Dobrá Voda 121
919 54 Dobrá Voda

zastúpený: René Blanárikom – starostom obce
IČO: 00312380
DIČ: 2021133719
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: 1024593001/5600
IBAN: SK51 5600 0000 0010 2459 3001
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

IVAP s.r.o.
Dobrá Voda 353
919 54 Dobrá Voda

IČO: 48278041
DIČ: 2120124193
IČ DPH: SK2120124193
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro,
vložka č. 36349/T
(ďalej len „nájomca“)

u z a t v á r a j ú

podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov.

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby nachádzajúcej sa v objekte priemyselného areálu Dobrá Voda, katastrálne územie Dobrá Voda, súpisné číslo 371, postavenej na parcele č. 1391/1, zapísanej na LV č. 1300 vedenom Správcom katastra Trnava.
2. Predmetom nájmu podľa zmluvy je nebytový priestor vo výmere **271 m²**.

Článok II. Účel nájmu

1. Prenajímateľ zmluvou prenecháva Nájomcovi do dočasného užívania Predmet nájmu na účel prevádzkovania zámočnickej výroby.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na účel uvedený v ods. 1 tohto článku zmluvy. Akákoľvek zmena dohodnutého účelu využívania predmetu nájmu nie je prípustná.

Článok III. Doba nájmu

1. Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu určitú, a to od **16. 02. 2025** do **15. 02. 2028** s prístupom do predmetu nájmu 24 hod. denne / 7 dní v týždni.
2. Platnosť zmluvy končí uplynutím dohodnutej doby.

Článok IV. Výška a splatnosť nájomného

1. Nájomné za predmet nájmu bolo dohodnuté zmluvnými stranami v sume **10,00** EUR / m² prenajímanej plochy / rok, t. j. **2 710,00** EUR / rok (slovom dvetisíc sedemstodesať EUR).
2. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady súvisiace s nájomom predmetu nájmu. Úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru budú uhrádzané osobitne, vo výške, akú reálne prenajímateľ uhradza dodávateľom.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť dohodnuté nájomné štvrťročne vo výške **677,50** EUR (slovom šesťstosedemdesiat sedem EUR a päťdesiat centov) nasledovne:
 - do 15. januára za 1. Q vo výške 677,50 EUR,
 - (v prvom roku 331,22 EUR a v poslednom roku 346,28 EUR),
 - do 15. apríla za 2. Q vo výške 677,50 EUR,
 - do 15. júla za 3. Q vo výške 677,50 EUR,
 - do 15. októbra za 4. Q vo výške 677,50 EURbezhotovostným prevodom na číslo účtu vedeného v Prima banke Slovensko, a. s., číslo účtu 1024593001/5600, IBAN SK51 5600 0000 0010 2459 3001.
Platbu za obdobie 16. 02. 2025 – 31. 03. 2025 vo výške 331,22 EUR je nájomca povinný uhradiť do 15. 03. 2025.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený (nie však povinný) každoročne jednostranne zvýšiť výšku nájomného o sumu zodpovedajúcu medziročnému indexu spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok zverejneného na webovej stránke Štatistického úradu SR.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. 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.

7. Iné zvýšenie nájomného ako je uvedené v Článku IV. je možné len po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.

Článok V.

Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Nájom sa končí výlučne:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - c) výpoveďou prenajímateľa, ktorú je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi najmä ak:
 - nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - prenajímateľ alebo príslušný stavebný úrad rozhodol o odstránení stavby, v ktorej sa predmet nájmu nachádza,
 - nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - nájomca mešká s úhradou nájomného o viac ako mesiac,
 - prenajímateľ potrebuje predmet nájmu pre svoje potreby,
 - d) výpoveďou nájomcu, ktorú je nájomca oprávnený dať prenajímateľovi len z dôvodu, že predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - e) výpoveďou prenajímateľa bez uvedenia dôvodu alebo z dôvodu odlišného než sú dôvody uvedené v odseku 1 písm. c) tohto článku zmluvy,
 - f) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu.
2. Výpoveďou môžu zmluvné strany ukončiť nájom podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pričom sa dohodli, že výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať,
 - umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájomom.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Nájomca sa zaväzuje:
 - užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby a takým spôsobom, aby svojou činnosťou nerušil ostatných nájomníkov,
 - bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
 - znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv,

- zodpovedať v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. havárie,
 - plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov v oblasti nakladania s odpadmi a ich likvidáciou, o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov,
 - nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
 - neprenechať predmet nájmu do užívania tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - riadne a včas platiť nájomné,
 - udržiavať čistotu v prenajatých a v príslušných priestoroch.
4. Nájomca označí prenajatý objekt svojím menom, priezviskom a adresou, prípadne firemným označením.
5. Nájomca je povinný vykonávať bežnú údržbu prenajatých priestorov a udržiavať ich v stave spôsobilom na užívanie, vrátane drobných opráv (drobná prevádzková údržba, hygienické a estetické maľovky, upratovanie, udržiavanie a čistenie priestorov pred objektom a chodníkov, hygiena, elektrická energia, voda, vykurovanie, odvoz odpadu, čistenie komínov a pod.).

Článok VII. Ochrana majetku obce

Nájomca je povinný:

1. Neodkladne oznamovať všetky prípady vlámania, násilného vniknutia cudzej osoby do objektu, prípadné výtržnosti orgánom polície a Obci Dobrá Voda.
2. Neodkladne oznamovať písomne obci všetky poistné udalosti, ktoré vznikli na objektoch, za účelom nahlásenia poistnej udalosti.
3. Spolupracovať pri inventarizácii hospodárskych prostriedkov, ktoré mu Obec Dobrá Voda prenechala k dočasnému užívaniu.
4. Uhradiť Obci Dobrá Voda každú škodu, ktorú spôsobí sám, alebo u neho zamestnaní pracovníci, ďalej škody, ktoré vznikli obci zanedbaním údržby alebo obnovy zverejnených predmetov, prípadne z iného zanedbania povinností súvisiacich s vykonávanou prevádzkovou činnosťou.
5. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami, účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

2. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
3. Akékoľvek zmeny zmluvy je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody zmluvných strán formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu plne porozumeli, táto bola spísaná na základe ich slobodnej vôle, že jej text je zrozumiteľným vyjadrením ich slobodne a vážne prejavenej vôle, že zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za jednostranne výhodných podmienok a na znak súhlasu pripájajú svoje podpisy.
5. Pre právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platné právne predpisy majúce vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
6. Prenájom nebytových priestorov bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva v Dobrej Vode č. 242/2025 dňa 29. 01. 2025.

V Dobrej Vode, dňa 13.02.2025

.....
prenajímateľ

.....
nájomca