

ZMLUVA
O NÁJME NEHNUTEĽNOSTI
uzatvorená v súlade s ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov

ČLÁNOK I.
ZMLUVNÉ STRANY

Právnicka OSOBA: PROSCSÁK s.r.o.

So sídlom : Malé Trakany 78

Štatutárny orgán: Iveta Proscsáková, Enikő Remiáš Proscsáková

IČO: 51736268

DIČ: 2120802332

(ďalej aj „prenajímateľ“)

a

OBEC MALÉ TRAKANY

so sídlom: AndoraPetrika č.208, 076 42 Malé Trakany

štatutárny orgán: Ing. Csilla Bálintová, starostka obce

IČO: 00331716

DIČ:2020730470

(ďalej aj „nájomca“)

ČLÁNOK II.
PREDMET ZMLUVY

- (1) Predmetom tejto zmluvy o nájme nehnuteľnosti (ďalej aj „zmluva“) je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do nájmu nehnuteľnosť presne vymedzenú ďalšími ustanoveniami tejto zmluvy a záväzok nájomcu, že nehnuteľnosť bude užívať výhradne v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a počas celej doby nájmu bude uhrádzať prenajímateľovi nájomné vo výške a spôsobom dojednaným ustanoveniami tejto zmluvy.
- (2) Zmluvné strany prehlasujú, že sú oprávnené uzatvoriť túto zmluvu, ktorá je prejavom ich vôle.

ČLÁNOK III.
ZÁKLADNÉ USTANOVENIA

Obec Malé Trakany je vlastníkom nehnuteľnosti o veľkosti podielu 1/1, nachádzajúcej sa v okrese: Trebišov, v obci: Malé Trakany, v katastrálnom území: Malé Trakany, evidovanej Okresným úradom Trebišov, katastrálny odbor, na LV č. 542:

- a) stavba, súpisné číslo 341, druh stavby: budova požiarnej zbrojnice, postavený na parcele registra „C“ KN č. 789/2, o výmere 58 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,



ČLÁNOK IV. PREDMET NÁJMU

- (1) Predmetom nájmu za odplatu je nehnuteľnosť a jej príslušenstvo, tvoriace stavebnú a funkčnú súčasť budovy – stavby,

ČLÁNOK V. ÚČEL NÁJMU

- (1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za odplatu s výhradným účelom jeho užívania: ako prevádzka cukrárne a rýchleho občerstvenia
- (2) Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na účely uvedené v bode 1

ČLÁNOK VI. DOBA NÁJMU A PREVZATIE PREDMETU NÁJMU

- (1) Zmluva je uzatvorená na dobu určitú do 28. 2. 2033. Nájom začína dňom účinnosti zmluvy. Nájom bude možné predĺžiť na základe písomnej žiadosti nájomcu.
- (2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie. Prenajímateľ nemá vedomosť o vadách predmetu nájmu, ktoré by znemožňovali jeho užívanie na účel dohodnutý zmluvnými stranami.
- (3) Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že pozná stav predmetu nájmu a akceptuje ho, že predmet nájmu je spôsobilý na riadne užívanie na účel dohodnutý zmluvnými stranami a že predmet nájmu preberá výhradne na účel dohodnutý ustanoveniami tejto zmluvy.

ČLÁNOK VII. ÚHRADA ZA NÁJOM

- (1) Zmluvné strany sa dohodli na výške nájmu, 15 eur/m²
- (2) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné z nehnuteľnosti sa do pokladne obecného úradu uhradí vždy za aktuálny rok do konca decembra.
- (3) Prvé dohodnuté nájomné bude v alikvotnej výške odo dňa účinnosti zmluvy. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vždy k 28.2. príslušného kalendárneho roku upraviť nájomné o výšku inflácie v NH z a predchádzajúci kalendárny rok určené Štatistickým úradom SR. Úprava nájomného podľa predchádzajúcej vety nie je zmenou zmluvných podmienok a nájomca toto v plnej miere rešpektuje. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť za príslušný rok
- (4) V cene nájmu nie sú zahrnuté náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu: spotreba elektrickej energie, spotreba vody a stočné. Taktiež v cene nájmu nie sú zahrnuté náklady na miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady. Všetky tieto náklady si prenajímateľ hradí sám.



ČLÁNOK VIII.

PODMIENKY NÁJMU, PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- (1) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- (2) Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadnym spôsobom a výhradne na účel dohodnutý ustanoveniami tejto zmluvy.
- (3) Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu ďalej prenajímať tretím osobám.
- (4) Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov v záujme ochrany majetku a za účelom kontroly dodržiavania ustanovení tejto zmluvy aj dodržiavania ustanovení všeobecne záväzných osobitných predpisov. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov po predchádzajúcom výslovnom súhlase nájomcu.
- (5) Nájomca je povinný predmetu nájmu venovať primeranú starostlivosť, predchádzať nežiaducemu poškodeniu, zničeniu a využívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzných osobitných predpisov aj v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.
- (6) Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o potrebe nevyhnutných opráv bez zbytočného odkladu.
- (7) Prenajímateľ je povinný predmet nájmu na vlastné náklady udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- (8) Prenajímateľ sa zaväzuje uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
- (9) Prenajímateľ je povinný nahradiť nájomcovi náklady spojené s nájomcom vykonanými zmenami na predmete nájmu len ak sa na to písomne nájomcovi zaviazal.
- (10) Zmeny na predmete nájmu, vykonané prenajímateľom hradí v plnom rozsahu prenajímateľ, bez nároku na finančné vysporiadanie s nájomcom.
- (11) Nájomca je povinný využiť všetky právne prostriedky na ochranu nehnuteľnosti a na zamedzenie jej poškodenia, alebo neoprávneného užívania.
- (12) Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť nájomcovi každú zmenu, ku ktorej došlo po uzavretí zmluvy a ktorá súvisí s jeho identifikáciou (korešpondenčná adresa, bankové spojenie a podobne).
- (13) Nájomca sa ďalej zaväzuje:
 - a) plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov,
 - b) nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
 - c) nevykonávať opravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
 - d) udržiavať čistotu v prenajatých a v príslušných priestoroch,



- e) strpieť obmedzenie užívania nehnuteľnosti v rozsahu vykonávaných stavebných opráv na predmete nájmu prenajímateľom, resp. ním poverenými osobami.
- (14) Nájomca je po ukončení nájmu povinný vrátiť predmet nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na mieru opotrebenia, inak zodpovedá za škodu tým spôsobenú. O vrátení predmetu nájmu vyhotovia zmluvné strany zápis, v ktorom presne uvedú stav vráteného predmetu nájmu, zariadenia a príslušenstva a prípadné vady na predmete nájmu, zariadenia a príslušenstva v čase vrátenia predmetu nájmu, zariadenia a príslušenstva. Súčasťou zápisu môže byť aj fotodokumentácia.

ČLÁNOK IX.

UKONČENIE ZMLUVY A VRÁTENIE PREDMETU NÁJMU

- (1) Zmluva zaniká uplynutím doby, po ktorú bola uzatvorená.
- (2) Nájomný vzťah upravený ustanoveniami tejto zmluvy môže byť ukončený aj dohodou zmluvných strán. Návrh na uzavretie dohody o zrušení nájomného vzťahu môže dať ktorákoľvek zo zmluvných strán.
- (3) Prenajímateľ môže túto zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím času, na ktorý je uzatvorená, za splnenia niektorej z podmienok:
- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
 - b) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu,
 - c) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
- (4) Nájomca môže túto zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím času, na ktorý je uzatvorená, ak:
- a) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - b) prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti upravené ustanoveniami osobitných predpisov.
- (5) Výpovedná lehota je tri mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď v písomnej forme doručená druhej zmluvnej strane.
- (6) Zmluvné strany majú právo písomne odstúpiť od zmluvy v prípade, ak druhá zmluvná strana opakovane po písomnom upozornení porušuje povinnosť, ktorá zakladá právo druhej zmluvnej strany ukončiť nájomný pomer výpoveďou. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje od počiatku. Zmluvné strany sú povinné vrátiť si všetko, čo doposiaľ plnili a rovnako im vzniká nárok na náhradu škody v súlade s ustanoveniami osobitného predpisu.¹

¹zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov



ČLÁNOK X. DORUČOVANIE

- (1) Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti doručované ktoroukoľvek zo zmluvných strán druhej zmluvnej strane budú považované za uskutočnené a riadne a platne doručené v prípade, ak budú doručované druhej zmluvnej strane osobne, kuriérskou službou alebo doporučenou poštou na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, alebo neskôr písomne oznámenú adresu zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane.
- (2) Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne, bez zbytočného odkladu oznamovať zmenu adresy pre účely doručovania.
- (3) Akákoľvek zásielka, alebo písomnosť zasielaná druhej zmluvnej strane doporučenou poštou sa považuje za riadne a s právnymi účinkami doručenú dňom jej prevzatia zmluvnou stranou (príjemcom zásielky).
- (4) V prípade, ak druhá zmluvná strana (príjemca zásielky, alebo písomnosti) odmietne zásielku, alebo písomnosť prevziať, považuje sa zásielka, alebo písomnosť za doručenú dňom odmietnutia jej prevzatia druhou zmluvnou stranou (príjemcom zásielky, alebo písomnosti).
- (5) V prípade bezvýsledného doručovania sa zásielka, alebo písomnosť považuje za doručenú tretím dňom odo dňa odoslania zásielky, alebo písomnosti zmluvnou stranou (odosielateľom zásielky, alebo písomnosti), ak sa nepreukáže skorší dátum doručenia.
- (6) Domnienky doručenia sa vzťahujú aj na osobné doručovanie a doručovanie kuriérskou službou.

ČLÁNOK XI. VYHLÁSENIA ZMLUVNÝCH STRÁN

- (1) Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu ku dňu podpisu tejto zmluvy žiadne dlhy, t'archy, vecné bremená a ani žiadne iné práva tretích osôb a nie je mu známe, že by boli vedené akékoľvek súdne, exekučné, konkurzné konania, ani vydané vykonateľné rozhodnutia v súvislosti s predmetom nájmu, alebo, že by takéto konania hrozili. Prenajímateľ zároveň prehlasuje, že nie je mu známa právna vada, ktorá by užívanie predmetu zmluvy obmedzovala alebo znemožňovala. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by počas trvania tejto zmluvy obmedzovalo alebo znemožňovalo užívanie predmetu nájmu nájomcom.
- (2) Nájomca vyhlasuje, že stav predmetu nájmu je mu známy, akceptuje ho a preberá ho do užívania v takom stave, v akom sa predmet nájmu nachádza v deň podpisu tejto zmluvy.



ČLÁNOK XII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- (1) Zmluva je platná dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- (2) Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné vzniknuté vzájomné spory budú riešiť prioritne mimosúdny urovnaním.
- (3) Na právne vzťahy osobitne neupravené touto zmluvou sa primerane vzťahujú ustanovenia osobitných predpisov platných v Slovenskej republike.
- (4) Ak sa niektoré z ustanovení zmluvy celkom alebo sčasti stane neplatným, neuplatniteľným alebo nezákonným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť, uplatniteľnosť alebo nezákonnosť zostávajúcej časti zmluvy. V takom prípade, ako aj v prípade neplatnosti, neuplatniteľnosti alebo nezákonnosti celej zmluvy sa strany zaväzujú nahradiť dotknuté ustanovenia novými ustanoveniami, ktoré budú v čo najväčšej miere zodpovedať účelu sledovanému dotknutými ustanoveniami alebo uzatvoriť novú zmluvu, ktorá bude v čo najväčšej miere zodpovedať účelu sledovanému pôvodnou zmluvou.
- (5) Zmluvu môžu zmluvné strany meniť a dopĺňať len na základe vzájomnej dohody a výhradne písomným dodatkom k tejto zmluve.
- (6) Zmluva ja vyhotovená v slovenskom jazyku, v dvoch originálnych vyhotoveniach, pričom každá zmluvná strana obdrží jedno originálne vyhotovenie.
- (7) Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu dôkladne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej ustanoveniami ju z vlastnej vôle a bez nátlaku podpisujú.

Malé Trakany dňa . 2023

Nájomca

Prenajímateľ