

Zmluva o nájme

uzatvorená v zmysle § 663 a nadväzujúcich zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej iba „zmluva“)

medzi:

Obchodné meno: **BORA DEVELOPMENT s.r.o.**
Sídlo: Panenská 13, 811 03 Bratislava
IČO: 46 806 938
DIČ: 2023593308
IČ DPH: SK 2023593308
Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sro, vložka č.: 112822/B
Zastúpená: Ing. Juraj Palčo, konateľ
Kontaktná osoba: Ing. Renáta Kubáleková, TEL: 0905 977 921,
e-mail: kubalekova@boradevelopment.sk

v nasledujúcom texte skrátené nazývanou „prenajímateľ“ na jednej strane

a

Názov: **Obec Valaská Belá**
Sídlo: Valaská Belá č. 1, 972 28 Valaská Belá
IČO: 00 318 531
DIČ: 2021211830
IČ DPH: nie je platiteľ DPH
Zastúpená: Ing. Miloš Cúcik, starosta obce
Kontaktná osoba: Daniela Cigánová, TEL: 046/5458120, e-mail: ciganova.daniela@valaskabela.sk

v nasledujúcom texte skrátené nazývanou „nájomca“ na strane druhej

I.

Predmet nájmu

- 1.1 Predmetom tejto zmluvy je nájom časti stavieb a časti pozemkov, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa, zapísaných na liste vlastníctva č. 6768 vedenom Okresným úradom Prievidza, katastrálnym odborom, katastrálne územie Valaská Belá, obec VALASKÁ BELÁ, okres Prievidza ako:
- a) stavba bez súpisného čísla, druh stavby – priemyselná budova, popis stavby – výrobná-brusiareň postavená na pozemku parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape parcelné číslo 8898/2 s výmerou 1214 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria, spôsob využitia pozemku - pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom (grafické vymedzenie časti stavby podľa tohto bodu zmluvy je uvedené v prílohe k tejto zmluve)
 - b) pozemok parcelné číslo 8898/1, parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape s výmerou 3589 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria, spôsob využitia pozemku – pozemok, na ktorom je dvor (grafické vymedzenie časti pozemku podľa tohto bodu zmluvy je uvedené v prílohe k tejto zmluve)
- (ďalej časť stavby a časť pozemku uvedené v písm. a) a b) tohto bodu zmluvy spoločne ako „predmet nájmu“).
- 1.2 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi a nájomca berie do nájmu predmet nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve.

- 1.3 Nájomca sa oboznámil s predmetom nájmu na základe vykonanej osobnej prehliadky a prevezme ho ku dňu 01.10.2021 tak, že predmet nájmu je v stave vyžadovanom touto zmluvou. Nájomca prehlasuje, že pozná technický a prevádzkový stav predmetu nájmu a predmet nájmu bez námietok preberá do dočasného odplatného užívania na základe tejto zmluvy. Zároveň nájomca prehlasuje, že prenajímateľ nebude mať žiadnu ďalšiu povinnosť vykonať akékoľvek práce a inštalácie za účelom prípravy predmetu nájmu pre jeho užívanie nájomcom.

II. Účel nájmu

- 2.1 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na skladové účely – skladovanie separovaného (triedeného) odpadu (zberný dvor). Nájomca je oprávnený mať neobmedzený prístup do predmetu nájmu kedykoľvek, dvadsaťštyri hodín denne, sedem dní v týždni.
- 2.2 Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretím osobám. Zároveň nie je oprávnený akokoľvek sprístupniť predmet nájmu k jeho užívaniu tretími osobami, ak nie je v tejto zmluve uvedené inak. Nájomca nesmie zaťažovať predmet nájmu záložným právom, zakladať predmet nájmu voči tretím osobám, alebo inak nakladať s predmetom nájmu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy.
- 2.3 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel. Zmeny účelu užívania predmetu nájmu sú prípustné iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
- 2.4 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby tým nenarušil podmienky užívania ostatných nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 6768 uvedenom v článku I. bode 1.1 tejto zmluvy.
- 2.5 Nájomca je oprávnený za účelom zabezpečenia prístupu do predmetu nájmu v primeranom rozsahu využívať pozemky parcelné čísla 8898/1 (časť, ktorá nie je predmetom nájmu) a 8887/1 zapísané na liste vlastníctva č. 6768 uvedenom v článku I. bode 1.1 tejto zmluvy. Nájomca je povinný zabezpečiť prístup ostatných nájomcov cez pozemok parcelné číslo 8898/1 zapísaný na liste vlastníctva č. 6768 uvedenom v článku I. bode 1.1 tejto zmluvy v časti, ktorú má v nájme.
- 2.6 Nájomca na svoje náklady riadne získa a počas trvania tejto zmluvy bude riadne udržiavať všetky povolenia požadované všeobecne záväznými právnymi predpismi na riadne vykonávanie činností nájomcu predpokladaných povoleným používaním.

III. Nájomné a služby spojené s užívaním predmetu nájmu

- 3.1 Dohodnuté nájomné sa nájomca zaväzuje platiť štvrťročne na základe faktúry prenajímateľa a bude pozostávať z nájomného za predmet nájmu a z platnej, zákonom stanovenej dane z pridanej hodnoty (ďalej ako „DPH“) účinnej ku dňu fakturácie. Prvé nájomné je za IV. štvrťrok 2021 (október – december 2021).
- 3.2 Nájomné je zmluvnými stranami dohodnuté v nasledovnej výške:

400,00 EUR bez DPH / štvrťrok	1 600,00 EUR bez DPH / rok
--	---------------------------------------

- 3.3 Nájomné nezahŕňa služby spojené s nájmom, ktoré predstavujú predovšetkým nasledovné služby: vodné a stočné, elektrická energia, kúrenie, plyn (v prípade ak bude plynoinštalácia realizovaná), odvoz komunálneho a iného odpadu, strážna služba, bezpečnostné zariadenia, hasiace prístroje a iné požiaro-technické zariadenia, likvidácia a ničenie škodcov, servis a opravy vyhradených technických zariadení, upratovanie a iné. Cena nájmu uvedená v bode 3.2 tohto článku zmluvy je bez týchto služieb.
- 3.4 Služby podľa bodu 3.3. tohto článku zmluvy si nájomca zabezpečí na vlastné náklady na základe zmlúv priamo s jednotlivými dodávateľmi týchto služieb. V prípade, že nájomca bude potrebovať súhlas prenajímateľa k uzatvoreniu zmluvy s príslušným dodávateľom služby, prenajímateľ je povinný

poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť a požadovaný súhlas udeliť. Prenajímateľ však má právo posúdiť obsah a rozsah služieb, ktoré majú byť zmluvne zabezpečené.

- 3.5 V prípade potreby rozdelenia dodávok vodného (prípadne stočného) a elektrickej energie, prípadne iných služieb, sa zmluvné strany zaväzujú poskytnúť si vzájomne potrebnú súčinnosť tak, aby mohli dodávku elektrickej energie a vodného (prípadne stočného), prípadne iných služieb odberať aj ďalší nájomcovia prenajímateľa, ktorí majú v nájme nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 6768 uvedeného v článku I. bode I.1 tejto zmluvy.
- 3.6 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Prenajímateľ je povinný vystaviť a doručiť nájomcovi faktúru podľa predchádzajúcej vety tohto bodu zmluvy najneskôr do 10. dňa príslušného kalendárneho štvrťroka, faktúra je splatná do 25. dňa príslušného kalendárneho štvrťroka.
- 3.7 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že nájomca je v rámci predmetu nájmu oprávnený využívať aj nasledovné stavby zapísané na liste vlastníctva č. 6768 uvedenom v článku I., bode I.1. tejto zmluvy:
- a) stavba súpisné číslo 656 na pozemku parcelné číslo 8795/9, druh stavby – budova technickej vybavenosti sídla, popis stavby – vodáreň,
 - b) stavba bez súpisného čísla na pozemku parcelné číslo 8891/2, druh stavby – budova technickej vybavenosti sídla, popis stavby – čistiareň odpadových vôd,
 - c) stavba so súpisným číslom 87 na pozemku parcelné číslo 8887/6, druh stavby – budova technickej vybavenosti sídla, popis stavby – trafostanica.
- 3.8 Nájomca je oprávnený užívať stavby uvedené v bode 3.7 tohto článku zmluvy spolu s ďalšími nájomcami prenajímateľa, ktorí majú v nájme nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva uvedenom v článku I., bode I.1 tejto zmluvy a to v rozsahu služieb poskytovaných vo vzťahu k predmetu nájmu podľa tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje dohodnúť sa s ďalšími nájomcami prenajímateľa podľa tohto bodu zmluvy na výške a spôsobe platenia úhrad za používanie týchto stavieb.

IV.

Doba nájmu a ukončenie nájmu

- 4.1 Nájomný vzťah sa začína dňom 01.10.2021 a je uzavretý na dobu určitú do 30.09.2023 s možnosťou predĺženia so súhlasom oboch zmluvných strán.
- 4.2 Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu aj pred uplynutím doby uvedenej v bode 4.1 tohto článku zmluvy ku koncu kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede (okrem prípadu, ak nastanú okolnosti podľa písm. i) tohto bodu zmluvy) v prípade:
- a) ak nájomca bude v omeškaní so zaplatením nájomného viac ako 15 kalendárnych dní po dni splatnosti,
 - b) ak nájomca predmet nájmu užíva na iné než povolené užívanie,
 - c) ak nájomca predmet nájmu užíva v rozpore s touto zmluvou,
 - d) ak nájomca poskytne súhlas s postúpením práv a povinností z tejto zmluvy, alebo akejkoľvek jej časti, alebo s podnájomom, ako aj s odplatným alebo bezodplatným odovzdaním predmetu nájmu do užívania tretej osobe,
 - e) ak nájomca prenajímateľovi spôsobí škodu, alebo zapríčini hrozbu vzniku škody, to isté platí i v prípade, ak sa predmet nájmu v dôsledku konania nájomcu neprímerane znehodnotil,
 - f) ak bude podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok nájomcu,
 - g) ak nájomca vstúpil do likvidácie,
 - h) ak nájomca prestane disponovať, alebo stratí oprávnenie na vykonávanie činnosti súvisiacej s povoleným užívaním predmetu nájmu,
 - i) ak dôjde k prevodu vlastníckeho práva k predmetu nájmu a nový vlastník predmetu nájmu nebude súhlasiť s nájomným vzťahom založeným touto zmluvou alebo s jeho podmienkami - pre tento prípad je výpovedná lehota 6 kalendárnych mesiacov odo dňa doručenia výpovede.
- 4.3 Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu aj pred uplynutím doby uvedenej v bode 4.1 tohto článku zmluvy ku koncu kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede v prípade:
- a) ak stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,

- b) ak sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie.

V.

Údržba predmetu nájmu

- 5.1 Nájomca bude na vlastné náklady udržiavať predmet nájmu v dobrom stave. Eventuálne práce súvisiace s bežnou údržbou predmetu nájmu bude vykonávať bez súhlasu prenajímateľa, a to vždy na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje, že užívaním predmetu nájmu nespôsobí jeho neprimerané opotrebovanie. Nájomca sa ďalej zaväzuje, že nebude vykonávať na predmete nájmu žiadne úpravy, ktoré si vyžadujú stavebné povolenie alebo ohlásenie stavebnému úradu a žiadnym spôsobom nebude zasahovať do rozvodného systému ani upravovať nosné steny a priečky v predmete nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa na každý jednotlivý prípad.
- 5.2 Všetky úpravy v predmete nájmu, ktoré budú vykonané nájomcom, alebo v jeho mene počas doby platnosti tejto zmluvy, stanú sa súčasťou predmetu nájmu a na základe akéhokoľvek ukončenia tejto zmluvy bez ohľadu na akékoľvek protichodné ustanovenia právnych predpisov budú bez akejkoľvek úhrady prenajímateľom nájomcovi prenechané prenajímateľovi z titulu darovania (uvedené neplatí, ak budú na základe dohody zmluvných strán úpravy vrátené do pôvodného stavu alebo odstránené).
- 5.3 Škody, ktoré vzniknú na predmete nájmu, je potrebné bez ohľadu na to, kto zodpovedá za ich odstránenie, vždy bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi. Zanedbanie tejto ohlasovacej povinnosti má za následok zodpovednosť za škodu. V prípade škody je nájomca povinný okamžite vykonať všetky potrebné opatrenia preto, aby škoda bola čo najmenšia, a to bez ohľadu na to, kto bude napokon zodpovedný za náhradu tejto škody.

VI.

Odobzдание predmetu nájmu

- 6.1 Pri ukončení tejto zmluvy je nájomca povinný prenajímateľovi resp. ním poverenej osobe protokolárne odovzdať vypratý a vyčistený predmet nájmu s ohľadom na primerané opotrebenie najneskôr v posledný deň platnosti tejto zmluvy.
- 6.2 Ak nájomca nesplní svoju povinnosť odovzdať pri ukončení tejto zmluvy vypratý a vyčistený predmet nájmu, je prenajímateľ oprávnený nechať predmet nájmu nútene vypratať a vyčistiť ho na náklady nájomcu a prevziať veci patriace nájomcovi.
- 6.3 Až do riadneho odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi na základe preberacieho protokolu, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi za každý začatý mesiac nájomné za užívanie predmetu nájmu.
- 6.4 Po doručení výpovede nie je nájomca oprávnený klásť prenajímateľovi prekážky alebo mu inak brániť vstupovať do predmetu nájmu, pri uskutočňovaní obhliadok predmetu nájmu a pri umiestňovaní oznamov upozorňujúcich na skutočnosť, že predmet nájmu je voľný k prenájmu.
- 6.5 Pri ukončení nájmu je nájomca povinný ukončiť aj dodávky služieb podľa článku III. tejto zmluvy a vysporiadať si všetky svoje záväzky voči dodávateľom tak, aby predmet nájmu mohol ďalej slúžiť prenajímateľovi alebo mohol byť poskytnutý na nový prenájom inému záujemcovi bez prekážok a tiarch.
- 6.6 Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní predmetu nájmu spíšu protokol, v ktorom sa uvedú najmä:
- a) stav, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania;
 - b) zoznam zariadenia a príslušenstva predmetu nájmu a stav v akom sa nachádza a
 - c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá so zmluvných strán.

VII.

Vstup do predmetu nájmu

- 7.1 Prenajímateľ alebo ním určená osoba sú oprávnení vstúpiť po predchádzajúcom dohodnutí termínu kedykoľvek do predmetu nájmu, ak k tomu existujú vecné dôvody, a ak táto zmluva neurčuje inak.

- 7.2 Prenajímateľ alebo jeho zástupca majú ďalej právo vstúpiť do predmetu nájmu po predchádzajúcom ohlásení, ak majú v úmysle zistiť, či nájomca dodržiava svoje záväzky, prevzaté touto zmluvou. V oboch prípadoch je prenajímateľ povinný prizvať k takémuto vstupu nájomcu.
- 7.3 Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do predmetu nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenie jej následkov. V takomto prípade, a ak to neznesie odklad, sa bod 7.1 a 7.2 nepoužije.

VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 8.1 Nájomca sa zaväzuje uzavrieť všetky poistenia potrebné pre prevádzku jeho podnikateľskej činnosti a ich uzavretie, ako aj platenie poistného zaväzuje sa na požiadanie preukázať prenajímateľovi.
- 8.2 V prípade omeškania platieb podľa tejto zmluvy je dohodnutý poplatok z omeškania vo výške 0,05 % za každý aj začatý deň omeškania. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca neuhradi dojednané nájomné riadne a včas (dostane sa do omeškania), považuje sa táto skutočnosť za podstatné porušenie zmluvy.
- 8.3 Prenajímateľ je povinný počas doby nájmu platiť daň z nehnuteľností.
- 8.4 Nájomcovi je dovolené umiestniť bezplatne reklamný pútač, ako aj vnútorné informačné tabule v primeranej forme a rozsahu. Toto umiestnenie podlieha schváleniu prenajímateľa. Nájomca tieto úpravy prevedie na vlastné náklady a prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť mu pri tom maximálnu súčinnosť.
- 8.5 Nájomca sa zaväzuje v lehote do 30 dní odo dňa ukončenia tejto zmluvy podať návrh na zmenu sídla na príslušný registrový orgán v prípade, ak adresu predmetu nájmu využil pri registrácii sídla alebo prevádzky.
- 8.6 Nájomca je povinný zabezpečovať úlohy vyplývajúce z právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (BOZP) a ochrany pred požiarmi (OPP). Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v zmysle ustanovenia § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov je nájomca vo vzťahu k predmetu nájmu povinný zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.

IX.

Vzájomná komunikácia

- 9.1 Komunikácia medzi zmluvnými stranami sa uskutočňuje osobne, poštou, kuriérom alebo elektronicky na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
- 9.2 Za osobné doručenie sa považuje osobné prevzatie písomnosti účastníkom tejto zmluvy, respektíve osobou oprávnenou účastníkom tejto zmluvy na preberanie písomnosti.
- 9.3 Ak pri doručení písomnosti poštou adresát odmietne doručovanú písomnosť prevziať, považuje sa písomnosť za doručенú dňom odmietnutia jej prevzatia. Ak adresát písomnosti nie je v mieste jej doručenia zastihnutý, považuje sa písomnosť za doručенú tretím dňom od jej uloženia na pošte, aj keď sa adresát písomnosti o jej uložení nedozvie.
- 9.4 Ak pri doručení písomnosti kuriérom (kuriérskou službou) adresát odmietne písomnosť prevziať, považuje sa písomnosť za doručенú dňom odmietnutia jej prevzatia. Ak adresát písomnosti nie je v mieste jej doručenia zastihnutý, považuje sa písomnosť za doručенú tretím dňom od jej odovzdania kuriérovi.
- 9.5 Písomnosti doručené prostredníctvom faxu sa považujú za doručенé momentom vytlačenia správy o ich odoslaní.
- 9.6 Písomnosti doručené prostredníctvom e-mailu sa považujú za doručенé nasledujúci deň po ich odoslaní, ak nie je preukázaný skorší termín doručenia.
- 9.7 Pre prípady doručovania písomnosti, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa primerane použijú ust. § 105 a nasl. Civilného sporivého poriadku o doručovaní.

X.
Záverečné ustanovenia

- 10.1 Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
- 10.2 Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis je určený pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
- 10.3 Zmluva nadobúda platnosť podpísaním tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobudne deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovom sídle nájomcu.
- 10.4 Práva a povinnosti zmluvných strán založené touto zmluvou sa v otázkach zmluvou výslovne neupravených spravujú § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov.
- 10.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, táto zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, túto zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu túto zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.
- 10.6 Táto zmluva a akékoľvek spory z nej vzniknuté sa budú riadiť právom Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že spory vzniknuté z tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou, sa budú snažiť v prvom rade riešiť vzájomnou pokonávkou.

V Bratislave, dňa 27.9.2021

za prenajímateľa:

BORA DEVELOPMENT s.r.o.
Paněnská 13, 811 03 Bratislava
IČO: 46 806 938
IČ DPH: SK2023593508

BORA DEVELOPMENT s.r.o.
Ing. Juraj Palčo, konateľ

Vo Valaskej Belej, dňa 27.9.2021

za nájomcu:



Obec Valaská Belá
Ing. Miloš Cúcik, starosta