

**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: **U HORÁRA s. r. o.**  
 Sídlo: Veľké Ripňany 616, 956 07 Veľké Ripňany  
 IČO: 47 613 084  
 DIČ: 2024052624  
 IČ DPH: SK 2024052624  
 Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra,  
 oddiel: Sro, vložka č.: 49058/N  
 Zastúpená: Jozef Klinec, konateľ  
 Kontaktná osoba: Mário Klinec, TEL: 0905 300 225,  
 e-mail: [uhorara@centrum.sk](mailto:uhorara@centrum.sk), [unichov@centrum.sk](mailto:unichov@centrum.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 31 8531  
 DIČ: 2021211830  
 IČ DPH: nie je platiteľ DPH  
 Zastúpená: Ing. Miloš Cúcik, starosta obce  
 Kontaktná osoba: Daniela Cigáňová, TEL: 046/5458120, e-mail: [ciganova.daniela@valaskabela.sk](mailto: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 – **výrobňa-brusiareň** postavená na pozemku parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape parcelné číslo **8898/2 s výmerou 1214 m<sup>2</sup>**, druh pozemku – zastavané plochy a nádvorcia, spôsob využitia pozemku - pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom (grafické vymedzenie časti stavby podľa tohto bodu zmluvy je uvedený v prílohe k tejto zmluve)
  - b) pozemok parcelné číslo **8898/1**, parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape s výmerou 3589 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zastavané plochy a nádvorcia, spôsob využitia pozemku – pozemok, na ktorom je dvor (grafické vymedzenie časti pozemku podľa tohto bodu zmluvy je uvedený 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. 2023** 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 prenajíateľ 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 prenajíateľa.
- 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 prenajíateľa 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 2023 (október – december 2023).
- 3.2 Nájomné je zmluvnými stranami dohodnuté v nasledovnej výške:

**200 EUR bez DPH /  
mesiac**

- 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 požiarno-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 prenajíateľa k uzatvoreniu zmluvy s príslušným dodávateľom služby, prenajíateľ 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 odoberať aj ďalší nájomcovia prenajímateľa, ktorí majú v nájme nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 6768 uvedeného v článku I. bode 1.1 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 dohodli, že prenajímateľ má právo výšku nájomného jednostranne upraviť v závislosti od priemerného medziročného rastu spotrebiteľských cien vykázaného Štatistickým úradom SR za kalendárny rok, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu roku a v závislosti od rastu inflácie podľa oficiálnych údajov o inflácii publikovaných Národnou bankou Slovenska.

#### IV.

##### Doba nájmu a ukončenie nájmu

- 4.1 Nájomný vzťah sa začína dňom **01.10.2023** a je uzavretý na dobu **určitú do 1.10.2024** 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 akejkolvek 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 neprimerane 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.

### Odovzdanie 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 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.

## 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.

## 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.
- 8.3 V prípade omeškania platieb podľa tejto zmluvy je dohodnutý poplatok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania.
- 8.4 Prenajímateľ je povinný počas doby nájmu platiť daň z nehnuteľností.

- 8.5 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.
- 8.6 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.
- 8.7 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. Záverečné ustanovenia**

- 9.1 Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
- 9.3 Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis je určený pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
- 9.4 Táto zmluva nadobúda platnosť a stáva sa účinnou dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami.
- 9.5 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.
- 9.6 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.
- 9.7 Táto zmluva a akékoľvek spory z nej vzniknuté sa budú riadiť právom Slovenskej republiky.

**Vo Veľkých Ripňanoch, dňa 01. 10. 2023**

za prenajímateľa:

**U HORÁRA s. r. o.**  
Veľké

**U HORÁRA s. r. o.**  
Jozef Klinec, konateľ

**Vo Valaskej Belej, dňa 01. 10. 2023**

za nájomcu:



**Obec Valaská Belá**  
Ing. Miloš Cúcik, starosta