

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi zmluvnými stranami:

Obchodné meno: **Gratex International, a.s**
Sídlo: Galvaniho 17/C, 821 04 Bratislava
IČO: 35 743 468
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK56 0900 0000 0051 9269 2429
Registrácia: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sa, vložka číslo: 1696/B
Konajúce: Ing. Jozef Kožár, predseda predstavenstva
Ing. Martin Polek, člen predstavenstva

(ďalej len ako „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Názov: **Obec Hrubá Borša**
Sídlo: Maloboršanská ulica 73/37, 900 50 Hrubá Borša
IČO: 00 305 979
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.,
IBAN: SK53 0200 0000 0012 0017 7956
Konajúca: Mgr. Ján Klačko, starosta obce

(ďalej len ako „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)
(prenajímateľ spolu s nájomcom spolu ako „zmluvné strany“)

za nasledovných podmienok:

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností nachádzajúcich sa v obci Hrubá Borša, kat. úz. Hrubá Borša, ktoré sú zapísané na LV č. 131 vedenom Okresným úradom Senec, katastrálny odbor ako:
 - (a) služobný rodinný dom so súpisným číslom 160, postavený na pozemku evidovanom na katastrálnej mape ako parcela registra „C“ pod parc. č. 116/13,
 - (b) zastavaný pozemok evidovaný na katastrálnej mape ako parcela registra „C“ pod parc. č. 116/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1.126 m².
2. Predmetná stavba obsahuje: 5 miestnosti, pracovňu, halu, kuchyňu, zimnú záhradu, pivnicu, hygienické zariadenie a príslušenstvo. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca preberie prenajaté priestory s vnútorným vybavením (zariadením) v stave v akom sa nachádzajú ku dňu ich prevzatia, pričom stav a vnútorné vybavenie (zariadenie) priestorov bude zachytené vo fotodokumentácii, ktorá bude prílohou preberacieho protokolu.
3. Predmetom zmluvy je odplatné prenechanie prenajatých priestorov nachádzajúcich sa v stavbe uvedenej v bode 1 písm. (a) tohto článku, podrobnejšie popísanej v bode 2 tohto článku (ďalej aj ako „prenajaté priestory“) ako aj príslušného pozemku uvedeného v bode 1 písm. (b) tohto článku do užívania nájomcovi (ďalej spoločne len „predmet nájmu“).
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu za účelom umiestnenia kancelárskych priestorov obecného úradu. Nájomca je oprávnený využívať aj príslušný pozemok uvedený v bode 1 písm. (b) tohto článku.

5. Akékoľvek zmeny v užívaní predmetu nájmu podliehajú predchádzajúcemu písomnému súhlasu prenajímateľa, o ktorý nájomca vopred požiada.

Článok II. Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné za užívanie predmetu nájmu sumu **416,67 EUR** (slovom: štyristošesťnásť euro a šesťdesiatšesť centov) bez DPH mesačne, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
K cene nájmu bude prenajímateľ účtovať DPH v zákonom stanovenej výške.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné bezhotovostne na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to vždy pozadu na základe doručenej faktúry splatnej do 14. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, ktorý nasleduje po uplynutí príslušného zúčtovacieho obdobia, ktorý je predmetom fakturácie. Prenajímateľ sa zaväzuje, že doručí faktúru za príslušné zúčtovacie obdobie najneskôr 7 dní pred dňom splatnosti. V opačnom prípade nájomca nie je v omeškaní s úhradou faktúry.
3. V cene nájomného nie je zahrnutá cena služieb, ktorých poskytovanie je s predmetom nájmu spojené, a to najmä:
 - (a) dodávka plynu
 - (b) dodávka elektrickej energie
 - (c) dodávka vody
 - (d) vodné a stočné
 - (e) odvoz komunálneho odpaduNáklady na dodávku plynu, elektrickej energie a vody bude nájomca znášať v rozsahu podľa skutočnej spotreby s tým, že prenajímateľ bude nájomcovi v rovnakej výške refakturovať faktúry obdržané od dodávateľov energií.
4. S výškou nájomného a zálohami za služby poskytované s užívaním predmetu nájmu ako aj so spôsobom ich vyplatenia obe zmluvné strany bez výhrad súhlasia, ktorú skutočnosť potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi na tejto zmluve.
5. Prenajímateľ je oprávnený nájomné raz ročne jednostranne upraviť o priemernú mieru inflácie za uplynulý kalendárny rok, meranú indexom spotrebiteľských cien vyhlasovaných Štatistickým úradom SR, k čomu nájomca dáva podpisom tejto zmluvy prenajímateľovi neodvolateľný súhlas.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady akékoľvek drobné opravy a bežnú údržbu predmetu nájmu, a to do výšky 50,- EUR na jednu opravu, resp. bežnú údržbu. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu predmetu nájmu, za ktoré zodpovedá prenajímateľ.
7. Započítanie prípadných protipohľadávok nájomcu voči úhrade nájomného a energií podľa bodu 3 tohto článku je výslovne vylúčené okrem prípadu, že protipohľadávka bola písomne (aj e-mailom) uznaná prenajímateľom alebo právoplatne určená súdnym rozhodnutím.

Článok III. Doba trvania nájmu

1. Zmluva o nájme sa uzatvára na **dobu neurčitú**, pričom začína plynúť dňom odovzdania predmetu nájmu podľa tejto zmluvy nájomcovi.
2. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane písomná výpoveď doručená.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie po podpise tejto zmluvy, a to spôsobom, resp. postupom v zmysle článku V. tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného alebo energií podľa článku II. bod 3 tejto zmluvy o viac ako 30 dní napriek predchádzajúcej písomnej výzve zo strany prenajímateľa, v ktorej upozorní nájomcu na omeškanie s úhradou nájomného alebo energií.
5. Nájomca je taktiež oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, ak sa predmet nájmu stane bez porušenia povinnosti nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie, alebo keď mu prenajímateľ obmedzí prístup k prenajatým priestorom v rozpore s touto zmluvou, pokiaľ sa táto skutočnosť zopakuje aj po predchádzajúcom písomnom upozornení zo strany nájomcu. Oznámenie o odstúpení od nájmovej zmluvy sa doručuje na poslednú známu adresu prenajímateľa. V prípade odstúpenia od tejto zmluvy nevznikne zmluvným stranám povinnosť vrátiť si už navzájom poskytnuté plnenia na základe tejto zmluvy.
6. V prípade ukončenia zmluvného vzťahu sa zmluvné strany zaväzujú vysporiadať svoje záväzky ku dňu ukončenia nájmomného pomeru.

Článok IV. Ostatné dojednania.

1. Prenajímateľ je povinný všestranne umožniť nájomcovi, jeho zamestnancom a klientom prístup k prenajatým priestorom i príslušnému pozemku ako aj ich nerušené užívanie, a to 24 hodín denne po dobu 7 dní v týždni.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť súčinnosť vyplývajúcu z postavenia vlastníka v prípade odôvodnenej potreby výkonu stavebných úprav. Stavebné úpravy v prenajatých priestoroch môže nájomca vykonať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa v súlade s ust. § 667 Občianskeho zákonníka udeleným na základe žiadosti nájomcu, ktorej prílohou bude plán a špecifikácia stavebných úprav. Súčasťou uvedeného písomného súhlasu prenajímateľa, prípadne osobitnej písomnej dohody uzavretej za týmto účelom medzi zmluvnými stranami, bude aj úprava, či a za akých podmienok prenajímateľ uhradí nájomcovi protihodnotu toho, o čo sa vykonanými stavebnými úpravami alebo inými zmenami v predmete nájmu zvýšila jeho hodnota. V prípade, že na stavebné úpravy sa vyžadujú súhlasy a/alebo povolenia orgánov verejnej moci, ich získanie je povinnosťou, zodpovednosťou a nákladom nájomcu, prenajímateľ sa však zaväzuje poskytnúť nájomcovi k ich získaniu nevyhnutnú súčinnosť.
3. Nájomca bude dbať o ochranu prenajatých priestorov tak, aby nedochádzalo k ich poškodzovaniu a nadmernému opotrebovaniu.
4. Drobné opravy a bežnú údržbu vo vnútri prenajatých priestorov v zmysle § 5 až 9 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. zabezpečí nájomca na svoje náklady. Nájomca zodpovedá za prípadné škody vzniknuté pri nesprávnom užívaní priestorov a za škody spôsobené neplnením zákonných alebo zmluvných povinností.
5. Nájomca znáša na svoje náklady poistenie vecí a cenností, ktoré budú umiestnené v predmete nájmu.
6. Prenajímateľ znáša na svoje náklady len poistenie predmetu nájmu pre prípad živeľnej pohromy a poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú tretím osobám.

7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi vznik poistnej udalosti ako aj potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a v prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný nahradiť škodu, ktorá tým prenajímateľovi vznikla. Ak nájomca vynaložil náklady pri oprave, na ktorú je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, hoci sa mu oznámila jej potreba.
8. Nájomca má právo primerane označiť predmet nájmu informačnými, reklamnými a propagačnými materiálmi alebo zariadeniami.
9. Nájomca sám zodpovedá v plnom rozsahu za plnenie a vytvorenie podmienok bezpečnosti a zdravia svojich zamestnancov podľa zákona o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a taktiež za plnenie povinnosti požiarnej ochrany podľa zákona č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov (avšak s výnimkou povinností podľa ust. § 5 písm. a) a d) cit. zákona, dodržiavanie ktorých je zodpovednosťou prenajímateľa).
10. Nájomca sa zaväzuje na písomnú výzvu prenajímateľa tomuto umožniť kontrolu priestorov, ktoré má nájomca v nájme, v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby, a to v čase prevádzkových hodín nájomcu. Uvedená výzva musí byť zaslaná nájomcovi aspoň 2 pracovné dni pred plánovanou kontrolou.
11. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Pri porušení tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
12. Nájomca je povinný písomne upovedomiť prenajímateľa pri zmene svojej právnej subjektivity, príp. ďalších skutočností, ktoré majú vplyv na účinnosť zmluvy medzi zmluvnými stranami, a to najneskôr do 15 dní od okamihu, keď daná zmena nastala.
13. Prenajímateľ sa zaväzuje uskutočňovať na predmete nájmu úpravy (rekonštrukciu, prístavbu, nadstavbu a pod.), ktoré môžu mať za následok zatvorenie, prerušenie alebo podstatné obmedzenie prevádzky nájomcu, len s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu.

Článok V.

Postup pri odovzdávaní prenajatých priestorov.

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie. O odovzdávaní a prevzatí predmetu nájmu zmluvné strany môžu spísať preberací protokol, v ktorej uvedú najmä:
 - stav, v akom sa prenajaté priestory nachádzajú v deň odovzdania,
 - stavy meračov energií
 - iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
 - fotodokumentácia
 - dátum a miesto spísania protokolu,
 - podpisy zmluvných strán.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po podpísaní preberacieho protokolu oboma zmluvnými stranami odovzdá nájomcovi kľúče od prenajatých priestorov.
3. Nájomca sa zaväzuje, že do 15 dní po ukončení nájmu odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím k bežnému opotrebovaniu, ak dôjde k predčasnému ukončeniu nájomného pomeru zavinením nájomcu. V prípade, pokiaľ dôjde k predčasnému ukončeniu nájomného vzťahu zo strany nájomcu z dôvodov spočívajúcich na strane prenajímateľa je uvedená lehota 30-dňová. Ak nájomca nedodrží tieto lehoty, je prenajímateľ oprávnený nehnuteľnosť vypratať na náklady nájomcu.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že pri skončení nájomného pomeru spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorá bude obsahovať obdobné údaje, ako sú dohodnuté v bode 1. tohto článku.

Článok VI. Záverečné ustanovenia.

1. Táto zmluva o nájme nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
2. Akékoľvek zmeny o doplnky k tejto zmluve sú platné len v písomnej forme podpísanej oboma zmluvnými stranami.
3. Právne vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia ustanoveniami zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom a ostatnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi SR.
4. Zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch, každá zmluvná strana obdrží po 2 vyhotovenia.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a svojím vlastnoručným podpisom potvrdzujú, že vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu byť viazaný ustanoveniami tejto zmluvy.
6. Táto nájomná zmluva bola schválená obecným zastupiteľstvom Hrubá Borši a dňa 27. 03. 2023 uznesením č. 40.

V Hrubej Borši dňa2023

V Hrubej Borši dňa2023

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

Ing. Jozef Kožár
predseda predstavenstva

Mgr. Ján Klačko
starosta obce

Ing. Martin Polek
člen predstavenstva

Príloha:
Preberací protokol