

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTI

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ: Obec Švedlár
sídlo: Švedlár 87, 053 34 Švedlár
IČO: 00 329 681
DIČ: 2021259471
IBAN: SK54 0900 0000 0050 7302 0849
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s. (ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca : RPA s.r.o.
IČO: 56 756 861
sídlo: Húskova 1283/5, 040 23 Košice – mestská časť Sídliisko KVP
IBAN: SK07 1100 0000 0029 4021 2192
Bankové spojenie: spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka č. 61669/V (ďalej aj ako „nájomca“)

uzavreli túto

Zmluvu o nájme nehnuteľnosti
(ďalej aj ako „Zmluva“)

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností evidovaných v katastri nehnuteľnosti Okresného úradu Gelnica, katastrálny odbor, okres: Gelnica, obec: Švedlár, katastrálne územie: Švedlár, zapísanej na liste vlastníctva č. 1, a to:
 - Stavba, súpisné číslo 1, ležiaca na pozemku parc. č. 121
 - Pozemok parcely registra „C“, parc. č. 121 – zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 903 m² (ďalej aj ako „predmet nájmu“)
2. Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti bližšie špecifikované v bode 1. tohto článku.
3. Nájomca bude užívať predmet nájmu na kancelárske a skladové účely, prevádzkovanie kultúrnych a spoločenských zariadení, na prenájom tretím stranám.
4. Nájomca vyhlasuje, že sa pred podpisom tejto Zmluvy oboznámil s predmetom nájmu vykonaním jeho obhliadky a taktiež sa oboznámil s technickým stavom predmetu nájmu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu je spôsobilý na užívanie dohodnuté v tejto zmluve.

Článok II.

Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu 10 rokov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má prednostné právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy, pričom sa zmluvné strany dohodli, že budú vychádzať z podmienok dohodnutých v tejto nájomnej zmluve a pri dohode o výške nájomného budú vychádzať z nájomného dohodnutého v tejto nájomnej zmluve s prihliadnutím na zmenu výšky nájomných pomerov v čase uzatvárania novej nájomnej zmluvy a indexu inflácie.

Článok III.

Nájomné, splatnosť nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli, že celková výška nájomu činí sumu 1500,- EUR ročne (slovom tisícpäťsto eur).
2. Nájomné je splatné ku poslednému dňu príslušného kalendárneho roka k rukám prenajímateľa, a to bezhotovostne na účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, na základe prenajímateľom vystavenej faktúry.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený do výšky nájomného započítať investície poskytnuté do predmetu nájomu, na čo prenajímateľ udeľuje výslovný súhlas. Predmetný súhlas prenajímateľa nenahrádza súhlas stavebného úradu s prácami na predmete nájomu.
4. Nájomca sa zaväzuje preukázať investovanie do predmetu nájomu vyúčtovaním s príslušnou dokumentáciou prenajímateľovi najneskôr do 15.2. nasledujúceho kalendárneho roka.

Článok IV.

Osobitné dojednania

1. Nájomca prehlasuje, že mu bolo umožnené obhliadnuť si predmet nájomu a je mu týmto známy stav predmetu nájomu. Nájomca preberá predmet nájomu v stave, v akom sa k dátumu uzavretia tejto Zmluvy nachádza, s týmto stavom bezvýhradne súhlasí a nebude od prenajímateľa požadovať akékoľvek ďalšie úpravy ani zľavy na nájomnom.
2. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájomu.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájomu na účel dohodnutý v tejto Zmluve.
4. Nájomca je povinný prevádzať na predmete nájomu na svoje náklady bežnú údržbu.
5. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv nad rámec drobných opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť.
6. Prenajímateľ vyhlasuje, že súhlasí s tým, aby nájomca dal predmet nájomu do podnájomu.
7. Prenajímateľ zodpovedá za škody, ktoré nastanú na majetku nachádzajúcom sa na predmete nájomu, ktorý tam bol vnesený nájomcom alebo akoukoľvek treťou osobou v prípade, ak škoda nastala z dôvodu zanedbania si povinností prenajímateľa podľa tejto zmluvy alebo platných zákonných predpisov. Za týmto účelom si prenajímateľ zriadi poistenie zodpovednosti za spôsobenú škodu, ktorej kópiu doloží k preberaciemu protokolu. Takto spôsobenú škodu sa prenajímateľ zaväzuje bezodkladne uhradiť nájomcovi.
8. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe vstup do predmetu nájomu na jeho požiadanie. Bez súhlasu nájomcu je vstup povolený len v prípade nutnosti odstránenia havárie alebo na vyžiadanie orgánov štátnej správy.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že každá zo zmluvných strán je povinná bez zbytočného odkladu písomne oznámiť druhej strane:
 - a. zmenu svojich identifikačných údajov.

Článok V.

Zánik nájomu

1. Nájomný vzťah zaniká:
 - a. uplynutím doby, na ktorú bola Zmluva dojednaná,
 - b. písomnou dohodou,
 - c. písomnou výpoveďou.
2. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, ak:
 - a. nájomca vykoná stavebné úpravy nedohodnuté touto Zmluvou alebo bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - b. nájomca neuhrádza nájom podľa článku III. tejto Zmluvy.
3. Prenajímateľ má právo vypovedať túto Zmluvu ak:

- a. nájomca alebo osoby, za ktoré je nájomca zodpovedný, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - b. nájomca, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa, užíva predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou.
4. Nájomca má právo odstúpiť od tejto zmluvy ak:
- a. sa predmet nájmu stane nespôsobilým na jeho riadne užívanie podľa tejto Zmluvy bez zavinenia nájomcu;
5. Nájomca má právo vypovedať túto Zmluvu ak:
- a. prenajímateľ alebo osoby, za ktoré je prenajímateľ zodpovedný, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu hrubo porušujú právo nájomcu na užívanie predmetu nájmu;
6. Výpovedná doba pri vypovedaní tejto Zmluvy je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že predmetu nájmu je nájomcom prenajímateľovi vrátený spísaním písomného Protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu podpísaného obidvoma zmluvnými stranami.

Článok VI.

Záverčné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. .
2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto Zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
3. Táto Zmluva môže byť menená len písomnou dohodou zmluvných strán.
4. Táto Zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jednom rovnopise.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že sa oboznámili s obsahom Zmluvy, a že táto Zmluva bola uzatvorená podľa ich pravej a slobodnej vôle, nie v tiesni, či za nápadne nevýhodných podmienok, a na dôkaz toho pripájajú svoje podpisy.

V, dňa

V, dňa



