

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ

1. ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **OBEC MALÉ LEVÁRE**
sídlo: Obecný úrad Malé Leváre 177, 908 74 Malé Leváre
IČO: 00 309 711
v mene ktorého koná : Adrian Pernecký, starosta obce
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.
číslo účtu (IBAN): SK57 5600 0000 003289229001
(ďalej len ako „Prenajímateľ“)

Nájomca :

Obchodné meno : **DHF, s. r. o.**
So sídlom : Písniky 789/26, 901 01 Malacky, SR
IČO : 36 284 874
zastúpená konateľmi Ivan Haba
Tibor Šurek
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd.: Sro, vl. č. 39739/B
Tel.: 0905/455551
E-mail : surek@ttcontrols.sk
(ďalej len ako „Nájomca“)

Zmluvné strany uzatvárajú v zmysle ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka túto

zmluvu o nájme nehnuteľnosti :

(ďalej len ako “Zmluva”)

2. Predmet nájmu a zmluvy

- 2.1. **Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti** – pozemku evidovaného ako parcela reg. "C" č. **5680/342**, druh pozemku ostatná plocha, **zapísaný na liste vlastníctva č. 904** vedený Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom pre okres Malacky, obec Malé Leváre, katastrálne územie Malé Leváre.
- 2.2. **Na základe geometrického plánu číslo 52/2022 zo dňa 15. 4. 2022, úradne overeného dňa 9. 6. 2022 pod č. G1-736/2022** vyhotoveného zhotoviteľom MATGEO, Matúš Kollár (IČO : 40 644 472) **bola na pozemku parc. číslo 5680/342 ohraničená jeho časť a to parcela reg. „C“ č. 5680/780** – ostatná plocha o výmere **65 m²**, ktorá sa ďalej v Zmluve budú označovať ako **Predmet nájmu**. Náklady spojené s vypracovaním geometrického plánu znáša Nájomca.
Geometrický plán, ktorým je tak určený Predmet nájmu tvorí prílohu č. I tejto Zmluvy.

- 2.3. Nájomca je ku dňu uzavretia tejto Zmluvy vlastníkom v celosti stavby - Bufet KOTVA so súpisným číslom 2500 nachádzajúcej sa na parcele reg. „C“ č. 5680/328 zapísanej na LV č. 4506 (ďalej len ako „Bufet“)
- 2.4. Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenecháva Predmet nájmu Nájomcovi dočasne do užívania na dobu dohodnutú v tejto Zmluve a Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi Nájomné. Nájomcovi je stav Predmetu nájmu dobre známy, nakoľko ku dňu uzavretia tejto Zmluvy Predmet nájmu fakticky dlhodobo užíva a v takomto stave ho dňom uzavretia tejto Zmluvy prijíma do nájmu za podmienok stanovených touto Zmluvou. Nájomca podpisom na tejto Zmluve potvrdzuje, že v stave podľa predchádzajúcej vety Predmet nájmu považuje za spôsobilý na užívanie dohodnuté touto Zmluvou.

3. Práva a povinnosti Prenajímateľa

- 3.1. Vzhľadom na skutočnosti uvedené predposlednej vete bodu 2.4. tejto Zmluvy sa Predmet nájmu považuje za odovzdaný Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie dňom uzavretia Zmluvy. Za oprávnené zásahy do užívania Predmetu nájmu, ktoré vyplývajú z osobitých právnych predpisov Prenajímateľ nezodpovedá a nepovažujú sa za porušenie tejto Zmluvy. Osobitými právnymi predpismi sa pre účely predchádzajúcej vety myslia najmä VZN obce Malé Leváre, Zákon o rybárstve, Stavebný zákon a pod.
- 3.2. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť Nájomcovi užívanie Predmetu nájmu po celú dobu účinnosti tejto Zmluvy v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy.
- 3.3. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť na Predmet nájmu za účelom vykonania kontroly, či ho Nájomca užíva dohodnutým spôsobom touto Zmluvou, a to po tom, čo o tom informuje Nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť na Predmetu nájmu za účelom jej odvrátenia aj bez predchádzajúceho informovania Nájomcu. Prenajímateľ je však povinný o tom Nájomcu bez zbytočného odkladu následne informovať.
- 3.4. Prenajímateľ nie je na základe tejto Zmluvy povinný vykonávať žiadne činnosti potrebné na udržanie Predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie je na vlastné náklady povinný Nájomca.

4. Práva a povinnosti Nájomcu

- 4.1. Nájomca je povinný počínať si počas celej Doby nájmu tak, aby v súvislosti s jeho užívaním Predmetu nájmu nedochádzalo ku škodám na Predmete nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za vzniknutú škodu.
- 4.2. Nájomca nie je oprávnený vykonávať na Predmete nájmu stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorou by zásadným spôsobom zasahoval do Predmetu nájmu, okrem legalizácie stavby terasy, ktorú nájomca zrealizoval bez potrebných príslušných povolení.
- 4.3. **Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výhradne na poskytovanie pohostinských služieb.**
- 4.4. Nájomca nie je bez písomného súhlasu Prenajímateľa oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, resp. prenajať tretej osobe bez písomného súhlasu Prenajímateľa časť Predmetu nájmu.
- 4.5. V prípade skončenia Nájmu je Nájomca povinný zanechať Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, okrem zmien na Predmete nájmu, ktoré Nájomca vykonal v súlade s touto Zmluvou alebo so súhlasom Prenajímateľa.
- 4.6. Nájomca nemá počas trvania tejto Zmluvy a ani po jej skončení právo (i) na náhradu žiadnych nákladov, ktoré vynaložil pri plnení svojich povinností podľa tejto Zmluvy ani (ii) na náhradu

žiadnych nákladov, ktoré vynaložil na zmeny uskutočnené na Predmet nájmu ani (iii) na náhradu toho o čo sa činnosťou nájomcu Predmet nájmu zhodnotil. Ustanovenie predchádzajúcej vety platí aj pre prípady, kedy nájomca dotknuté činnosti vykonal v súlade s touto Zmluvou alebo so súhlasom Prenajímateľa.

- 4.7. Ak nájomca hoci aj jednotlivu poruší ktorúkoľvek z povinností podľa bodov 4.4. a/alebo 4.6 a/alebo 4.18 tejto Zmluvy, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- eur za každý aj začatý kalendárny mesiac, počas ktorého porušenie povinnosti trvá. Ak Nájomca hoci aj jednotlivu poruší ktorúkoľvek zo svojich povinností podľa tejto Zmluvy s výnimkou jej bodov 4.4., 4.6. a 4.18 a protiprávny stav neodstráni ani do 15 dní po tom, čo ho na to Prenajímateľ vyzve, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50,- eur za každý aj začatý kalendárny mesiac, počas ktorého porušenie povinnosti trvá. Zmluvné pokuty podľa prvej a druhej vety tohto bodu je Nájomca povinný zaplatiť za každé porušenie povinností osobitne. Prenajímateľ je oprávnený požadovať v plnej výške (t.j. aj v rozsahu prevyšujúcom zmluvnú pokutu) náhradu škody spôsobenej porušením povinností, na ktoré sa zmluvné pokuty podľa tejto Zmluvy vzťahujú.
- 4.8. Nájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu počas celej Doby nájmu na svoje náklady v stave spôsobilom na užívanie dohodnuté touto Zmluvou.
- 4.9. Nájomca sa zaväzuje pri užívaní Predmetu nájmu dodržiavať všeobecne záväzné nariadenia obce Malé Leváre a ostatné súvisiace právne predpisy.
- 4.10. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu dôležitú skutočnosť súvisiacu s užívaním Predmetu nájmu na základe Zmluvy.
- 4.11. Ak Prenajímateľ dostane ponuku na prevod vlastníckeho práva k Predmetu nájmu po skončení doby nájmu a rozhodne sa ponuku prijať alebo sa rozhodne previesť Predmet nájmu na tretiu osobu, je povinný do 30 dní od doručenia ponuky alebo od prijatia rozhodnutia previesť Predmet nájmu na tretiu osobu zaslať o tom Nájomcovi písomné oznámenie. Oznámenie bude obsahovať ponuku adresovanú Nájomcovi na kúpu Predmetu nájmu za rovnakých podmienok ako tie, ktoré sú uvedené v ponuke doručenej treťou stranou alebo za ktorých chce Prenajímateľ Predmet nájmu previesť tretej strane. Nájomca musí uplatniť svoje právo na nadobudnutie Predmetu nájmu písomne, najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia oznámenia Prenajímateľa o tomto zámere. Ak Nájomca neuplatní svoje právo v určenej lehote, toto právo zaniká.

5. Doba nájmu

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že túto nájomnú Zmluvu uzatvárajú na dobu určitú, a to do 31.12.2027.
- 5.2. V prípade, že ani jedna zo Zmluvných strán nedoručí druhej strane ukončenie Nájmu v zmysle Zmluvy má sa za to, že Zmluva sa po skončení doby Nájmu predlžuje o jeden kalendárny rok za rovnakých podmienok uvedených v Zmluve.

6. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu

- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude za užívanie Predmetu nájmu platiť Prenajímateľovi ročné nájomné vo výške: **260, 00 €** (slovom: dvestošesťdesiat euro), čo predstavuje 4,00/1 m²/1 rok.
- 6.2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prvé Nájomné (resp. jeho alikvotnú časť) do 15 dní odo dňa uzavretia Zmluvy. Nájomné za každý nasledujúci kalendárny rok je Nájomca povinný uhradiť do 15 dní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi, ktorú vystaví Prenajímateľ najneskôr do 31.5. kalendárneho roka.

- 6.3. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet Prenajímateľa alebo dňom jeho uhradenia Prenajímateľovi v hotovosti do pokladne.
- 6.4. Výšku nájomného je možné upraviť spôsobom podľa bodu 6.5 tejto Zmluvy alebo na základe dohody Zmluvných strán.
- 6.5. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený Nájomné každoročne k 1. januáru príslušného kalendárneho roka zvýšiť/znížiť o ročnú mieru inflácie vyjadrenú prírastkom/úbytkom harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien pre Eurozónu za dvanásť (12) mesiacov predchádzajúceho kalendárneho roka, zverejňovaného Štatistickým úradom Európskych spoločenských. V prípade zníženia Nájomného podľa tohto bodu však Nájomné neklesne pod sumu uvedenú v bode 1 tohto článku. Takto upravené Nájomné o infláciu z predchádzajúceho roka sa stáva základom pre úpravu o infláciu v nasledujúcom roku.

7. Skončenie nájmu

- 7.1. Táto zmluva zaniká:
 - 7.1.1. uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - 7.1.2. písomnou dohodou zmluvných strán,
- 7.2. Táto zmluva sa zrušuje odstúpením v prípadoch ustanovených touto Zmluvou
- 7.3. Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť ak:
 - 7.3.1. zanikne vlastnícke právo nájomcu k Chate a práva a povinnosti z tejto Zmluvy neprejdú ku dňu zániku vlastníckeho práva nájomcu k Chate v celom rozsahu na nového vlastníka Chaty a/alebo
 - 7.3.2. nájomca poruší hoci aj len jednotlivito ktorúkoľvek z povinností podľa bodov 4.4. a/alebo 4.6. a/alebo 4.18 tejto Zmluvy a pričom k náprave uvedeného porušenia nedôjde anipo predchádzajúcej písomnej výzve Prenajímateľa doručenej Nájomcovi v lehote uvedenej vo výzve Prenajímateľa , nie však kratšej ako 15 dní a/alebo
 - 7.3.3. nájomca nesplní riadne a včas hoci aj len jednotlivito ktorúkoľvek zo svojich povinností s výnimkou povinností podľa bodov 4.4., 4.6. a 4.18 tejto Zmluvy a protiprávny stav neodstráni ani to 30 dní po tom, čo ho na to prenajímateľ vyzve.
- 7.4. Odstúpenie od tejto Zmluvy sa musí urobiť písomne, inak je neplatné. Odstúpenie od tejto Zmluvy sa stáva účinným dňom doručenia druhej zmluvnej strane a táto Zmluva zaniká dňom, ktorým sa odstúpenie stane účinným.
- 7.5. Ohľadne doručovania písomností druhej Zmluvnej strane v súvislosti s touto Zmluvou platí medzi Zmluvnými stranami, že všetky písomnosti sa doručujú poštou, osobne, resp. kuriérom, na poslednú známu adresu druhej Zmluvnej strany. Ak sa písomnosť nepodarilo doručiť pri prvom doručovaní, tak pri jej opakovanom doručovaní sa považuje za doručení dňom nasledujúcim po odovzdaní na poštovú prepravu za predpokladu, že sa opakované doručenie uskutočňuje poštou formou doporučenej zásielky do vlastných rúk. Ustanovenie predchádzajúcej vety platí aj v prípade, ak sa druhá strana o doručovaní nedozvie
- 7.6. Zmluvné strany sú povinné navzájom si oznamovať akúkoľvek zmenu údajov potrebných na doručovanie podľa tohto bodu.

8. Záverečné ustanovenia

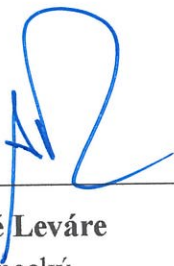
- 8.1. Zmena tejto zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou Zmluvných strán.

Zmluva o nájme nehnuteľností

- 8.2. Na práva a povinnosti Zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou, sa primerane použijú ustanovenia príslušných právnych predpisov.
- 8.3. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 211/2000 Z. z.
- 8.4. Ak niektoré ustanovenia tejto Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto Zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
- 8.5. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, jeden pre Nájomcu, dva pre Prenajímateľa a jeden pre účely zápisu nájomnej zmluvy do katastra nehnuteľností.
- 8.6. Prenájom pozemku v zmysle tejto zmluvy bol schválený Obecným zastupiteľstvom v Malých Levároch uznesením č. 58/2022 zo dňa 20. 7. 2022
- 8.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

Malé Leváre, dňa 20.9.2022

Prenajímateľ:



Obec Malé Leváre
Adrian Pernecký
starosta obce



Nájomca:



DHF, s. r. o.
Ivan Haba
konateľ spoločnosti

DHF, s. r. o.
Tibor Šurek
konateľ spoločnosti

