

## Nájomná zmluva

o prenájme nehnuteľnosti podľa § 3 a násl. Zák. č. 116/90 Zb. v platnom znení

### 1. Zmluvné strany

1.1. Prenajímateľ: Obec Závada  
 Sídlo: 991 21 Závada č. 54  
 IČO: 00319708  
 DIČ: 2021243334  
 Banka: Prima banka Slovensko, a.s.  
 Číslo účtu: 6010706004/5600  
 V zastúpení: Miroslav Kalmár, starosta obce Závada

1.2. Nájomca: TASTY SNACKS s.r.o.  
 Sídlo: ul. Rajecká 3, 821 07 Bratislava  
 IČO: 46 842 730  
 DIČ: 2023601283  
 IČ DPH: Nie je platiteľ DPH  
 Banka: Tatra Banka  
 Číslo účtu: 29 25 88 26 73/1100  
 V zastúpení: Miroslav Bystroň - konateľ

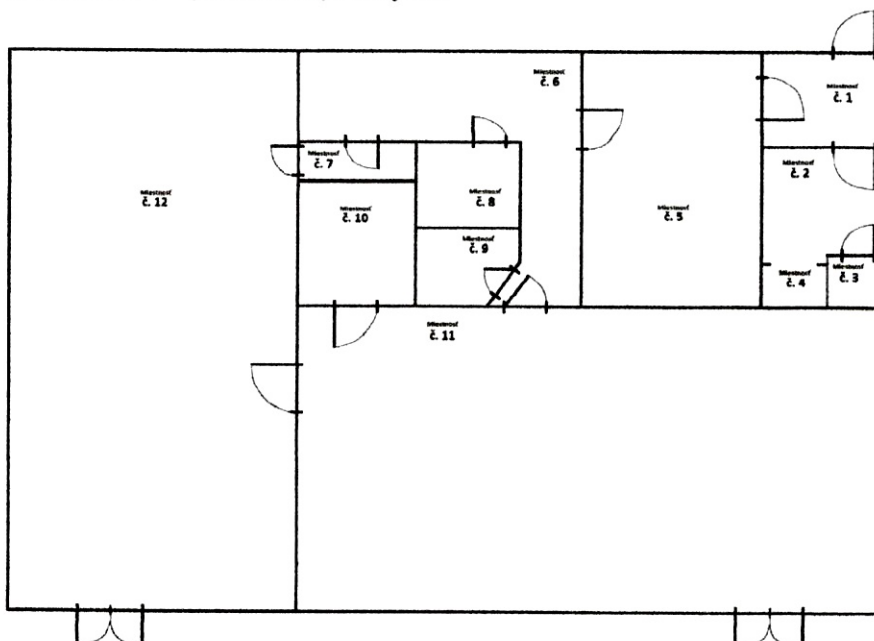
### 2. Predmet zmluvy a predmet prenájmu

2.1. Predmetom tejto zmluvy je:

a.) prenájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v areáli prenajímateľa. Prenajímateľ prenájomca do užívania predmet prenájmu, nebytové priestory – nehnuteľnosť, umiestnenú v obci Závada, okres Veľký Krtíš v budove Obecného úradu – Základnej školy zapísanú na liste vlastníctva číslo LV 101, parcelné číslo 269, popisné číslo 54, ktorej je výlučným vlastníkom. Prenajímaný priestor v tomto objekte je špecifikovaný nasledovne:

Priestory sa prenájmajú v spodnej časti dvojpodlažnej budovy situované v pravej časti o celkovej výmere cca 210 m<sup>2</sup>. Jedná sa o priestory bývalého Školského klubu.

Pôdorys prenájímaných priestorov – predmetu prenájmu:



Priestory sú rozdelené nasledovne:

Výrobné a skladové priestory.....	2x
Šatňa.....	1x
WC so sprchou.....	1x
WC.....	3x
Chodba.....	2x
Malý sklad.....	1x

b.) poskytovanie služieb spojených s nájmom,

c.) úprava vzájomných práv a povinností prenajímateľa a nájomcu vyplývajúcich z nájomného vzťahu.

2.2. Predmet prenájmu je ohodnotený znaleckým posudkom zo dňa 21.10.2012 číslo 89/2012 vypracovaný súdnym znalcom a ohodnotený na sumu 2821,90 € ročne.

2.3. Nájomca sa zaväzuje využívať časti nehnuteľnosti na výrobu a skladovanie potravinárskych výrobkov v rozsahu a sortimente svojich obchodných aktivít.

2.4. Nájomca nesmie prenajať časti nehnuteľnosti užívané podľa tejto zmluvy do užívania inému podnájomníkovi.

### 3. Doba nájmu a skončenie nájmu

3.1. Doba nájmu začína plynúť dňom podpisu tejto zmluvy.

3.2. Nájom medzi prenajímateľom a nájomcom sa uzatvára na dobu 5 rokov s možnosťou prednostného predĺženia nájmu pre nájomcu a to za týchto istých podmienok ako sú uvedené v tejto zmluve. Predĺženie prenájmu a platnosti tejto nájomnej zmluvy sa vykoná dodatkom k tejto zmluve, ktorý bude pojednávať len o novom termíne doby nájmu predmetu nájmu podľa tejto zmluvy.

3.3. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať ihneď, ak:

- nájomca užíva priestory v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy
- nájomca je v omeškani s úhradou nájomného a to minimálne dva po sebe idúce mesiace
- základná výpovedná lehota je dva mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Nájomný vzťah končí uplynutím výpovednej lehoty.

3.4. Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť zo zákonných dôvodov v zmysle § 679 ods.3 Občianskeho zákonníka.

3.5. Zmluvu je možné ukončiť vzájomnou dohodou zmluvných strán.

### 4. Poskytovanie služieb

4.1. Prenajímateľ poskytuje nájomcovi v súvislosti s nájmom nehnuteľnosti dodávku energií a iných služieb a to v nasledovnom rozsahu:

- 4.1.1. Teplo (vykurovanie) vo vykurovacom období a to v objeme štandardného vykúrenia objektu potrebného pre jeho bežné užívanie
- 4.1.2. Elektrickú energiu v rozsahu na bežnú užívateľskú spotrebu (svietenie a bežné bytové spotrebiče – chladnička, mikrovlnná rúra, kávovar a podobne).
- 4.1.3. Dodávku pitnej vody v objeme na bežné použitie (toalety, umývanie riadu a zariadenia, osobná hygiena zamestnancov a podobne)
- 4.1.4. Odvod vody - stočné v objeme spotreby ako pri bežnom používaní vody

4.1.5. Ostatné služby ako sú bežne používané pre zbytok objektu (vonkajšie osvetlenie, údržba prístupových ciest a podobne)

4.2. Upratovanie prenajatých priestorov predmetu nájmu ako aj bežné úpravy predmetu prenájmu si zabezpečuje nájomca vlastnými pracovníkmi na vlastné náklady.

## **5. Výška a splatnosť úhrady za prenájom**

5.1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán a predstavuje ročný nájom vo výške 3.000 € (tritisíc euro) v prvom roku a v každom nasledujúcom roku bude nájomné navýšené o infláciu určenú štatistickým úradom SR.

Nájom bude uhrádzaný pravidelne mesačne v splátkach podľa priloženého splátkového kalendára vo výške 1/12 ročného nájmu vždy k 15 dňu bežného mesiaca. Splátkový kalendár bude vypracovaný a doložený po schválení predmetu prenájmu do spustenia prevádzky.

5.2. Nájomca je oprávnený uzatvárať zmluvy s dodávateľmi energií a služieb potrebných pre chod nehnuteľnosti v zmysle účelu prenájmu nehnuteľnosti a to na svoje náklady. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť zmluvu na dodávku elektrickej energie pre potreby prevádzky – zriadi si vlastný elektromer na odber elektrickej energie.

5.3. Odkladacia podmienka platby nájomného je dohodnutá nasledovne:

5.3.1. Nájomca začína platiť nájomné vo výške 1/12 dohodnutej sumy prvý mesiac, v ktorom schvália všetky príslušné orgány nájomcovi objekt do spustenia prevádzky za účelom výroby a skladovania potravín. Odo dňa podpísania tejto Nájomnej zmluvy do spustenia prevádzky, zaplatí nájomca dočasnú sumu za nájom vo výške 10,- € (desať euro) za každý ukončený mesiac nájmu. Dočasná suma za nájom je splatná vždy 15 dní po ukončení mesiaca, za ktoré sa dočasná suma za nájom účtuje a to na základe vystavenej faktúry prenajímateľa.

5.3.2. K termínu schválenia objektu do prevádzky zároveň začína plynúť doba pre dohodnuté jednoročné nájomné, pričom počas tohto obdobia nie je možné zmeniť cenu prenájmu. Navýšenie ceny prenájmu podľa bodu 5.1. tejto Nájomnej zmluvy je možné až po uplynutí tejto doby jedného roka a nová cena po navýšení ostáva v platnosti na obdobie ďalšieho roka.

## **6. Práva a povinnosti prenajímateľa**

6.1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi časti nehnuteľnosti v stave spôsobilom riadneho používania, podľa dohodnutého stavu v odovzdávacom a preberacom protokole.

6.2. Prenajímateľ je povinný riešiť bezodkladne všetky závady, ktoré by mohli brániť nájomcovi v riadnom užívaní predmetu prenájmu.

6.3. Prenajímateľ z pozície zastupiteľstva obce je povinný poskytnúť maximálnu súčinnosť pri riešení požiadaviek nájomcu na ktoré má priamy vplyv a dosah.

6.4. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť a udržiavať prístupové komunikácie k predmetu prenájmu v štandardnom stave tak aby nič nebránilo nájomcovi v riadnom užívaní predmetu nájmu.

6.5. Prenajímateľ je povinný bezodkladne riešiť poškodenie predmetu prenájmu tretími osobami alebo živelnými pohromami a to minimálne v takom rozsahu aby predmet prenájmu bolo reálne možné užívať nájomcom.

6.6. Prenajímateľ je povinný minimálne 30 dní vopred oznámiť nájomcovi plánovanú odstávku energetických médií.

6.7. Prenajímateľ je povinný pripraviť predmet prenájmu podľa vopred dohodnutých podmienok, ktoré sú špecifikované v odovzdávacom a preberacom protokole, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

## 7. Práva a povinnosti nájomcu

- 7.1. Nájomca je oprávnený užívať priestory v rozsahu dohodnutom zmluvou.
- 7.2. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy prenajatých priestorov len so súhlasom prenajímateľa. Všetky stavebné a iné úpravy, bežnú údržbu a potrebné hygienické a iné nátery vykoná nájomca na vlastné náklady.
- 7.3. Nájomca odovzdá prenajímateľovi priestory po skončení nájomného vzťahu v užívaniashopnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a úpravy, ktoré na predmete prenájmu vykonal so súhlasom prenajímateľa.
- 7.4. Nájomca je povinný nahlásiť väčšie závady prenajímateľovi.
- 7.5. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať riadne a samostatne hospodárenie v otázkach ekológie, bezpečnosti práce, požiarnej ochrany, hospodárenie s nebezpečným materiálom, ako aj jeho riadny zber a likvidáciu odpadu na vlastné trovy. .
- 7.6. Nájomca sa zaväzuje v prenajatých častiach nehnuteľnosti dodržiavať právne predpisy o zabezpečení BOZ a PO ako aj iných súvisiacich predpisov. Nájomca si zabezpečí požiarnu hasiacu techniku vzhľadom k charakteru svojej činnosti.
- 7.7. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie ust. Vyhl. SÚBH č. III/75 Zb. a jej dodatku č. 483/90 Zb. v prípade úrazu, alebo inej mimoriadnej udalosti.
- 7.8. Nájomca nezodpovedá za škody na predmete prenájmu spôsobené tretími osobami alebo živelnými pohromami.
- 7.9. Nájomca je oprávnený využívať predmet prenájmu kedykoľvek 7/24 (sedem dní v týždni a 24 hodín denne)

## 8. Záverečné ustanovenia

- 8.1. Pokiaľ táto zmluva nestanoví inak, platia všeobecne záväzné opatrenia a zákony.
- 8.2. Zmeny a doplnky k tejto zmluve budú riešené písomnou formou, inak sú neplatné.
- 8.3. Zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
- 8.4. Zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch: 2 x pre prenajímateľa  
2 x pre nájomcu

V Závade dňa 24. 10. 2012

V Závade dňa 24. 10. 2012

  
.....  
prenajímateľ



  
.....  
nájomca