

Zmluva o nájme nehnuteľnosti

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

medzi zmluvnými stranami:

1.

Obec Veľký Folkmar

So sídlom: 055 51 Veľký Folkmar 334
Zastúpený: Ing. Ivan Bobrik, zastupujúci starosta Obce Veľký Folkmar
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu - IBAN: SK04 5600 0000 0034 0505 6006
IČO: 00329738

/ďalej len ako „prenajímateľ“/

2.

minab s. r. o.

So sídlom: 055 51 Veľký Folkmar 353
IČO: 56679572
Zastúpený: Zoltán Mikluš, konateľ
Zapísaný v: OR Mestského súdu Košice, odd.: Sro, vložka č. 61041/V

/ďalej len ako „nájomca“/

v tomto znení:

I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to budovy Zväzarmu s.č. 338 v k. ú. Veľký Folkmar, obec Veľký Folkmar, okres Gelnica, na parc. CKN č. 917 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 381 m², zapísanej na LV č. 1 vedenom Okresným úradom Gelnica, katastrálny odbor.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi touto zmluvou časť budovy podľa bodu 2 tohto článku zmluvy, a to nebytové priestory o výmere 244 m² za účelom jeho užívania nájomcom v súlade s článkom II. tejto zmluvy za nájomné dojednané v článku IV. tejto zmluvy.

II. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu vymedzený v článku I. tejto zmluvy za účelom výroby nábytku.
2. Nájomca nie je oprávnený dať do podnájmu predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.

III. Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**, od **01. 05. 2025**.

IV. Výška a splatnosť nájomného

1. Za nájom predmetu nájmu bude nájomca platiť prenajímateľovi dohodnuté **nájomné v sume 2 049,60 EUR/ročne** /slovom: dvetisícštyridsaťdeväť €/60 centov/ ročne, t. j. 8,40 EUR/m²/ročne v polročných splátkach v termínoch do 15.6. a 15.12. v každom kalendárnom roku.
Nájomné za rok 2025: za obdobie od 01.05.2025 do 30.06.2025 vo výške **341,60 €** je splatné do 30.06.2025 a nájomné za obdobie od 01.07.2025 do 31.12.2025 vo výške **1 024,80 €** je splatné do 31.12.2025.
2. Nájomca okrem nájmu uhrádza aj platby za elektrickú energiu podľa skutočnej spotreby na elektromere – ročne na základe vystavenej faktúry od prenajímateľa. Nájomca sa ďalej zaväzuje platiť poplatok za komunálne odpady v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady v znení neskorších predpisov.
3. Výška nájomného je dohodnutá na obdobie prvého roka trvania zmluvy. Na obdobie každého ďalšieho roka trvania nájmu sa bude výška ročného nájomného upravovať na základe oficiálnych štatistických údajov o miere inflácie tak, že sa bude zvyšovať o sumu zodpovedajúcu počtu % miery inflácie za predchádzajúci rok. O zmene výšky nájmu v dôsledku zvýšenia o aktuálnu mieru inflácie zašle prenajímateľ nájomcovi písomné oznámenie.
4. Za každý deň omeškania s úhradou nájomného je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,01 % z dlžnej sumy.

V. Spôsob úhrady nájomného a služieb

1. Nájomné je nájomca povinný platiť prenajímateľovi buď v hotovosti do pokladne alebo prevodom na účet prenajímateľa označený v záhlaví tejto zmluvy. V prípade úhrady nájomného prevodom na účet Prenajímateľa sa nájomné považuje za uhradené momentom pripísania sumy nájomného na bankový účet Prenajímateľa.

VI. Ostatné dojednania

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel podľa tejto zmluvy.
2. Nájomca nie je oprávnený vykonávať na predmete nájmu nijaké zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný užívať predmet tejto zmluvy šetrne, tento chrániť pred poškodením a vykonať na vlastné náklady všetky prípadné opravy poškodení, ktoré sám spôsobil.
4. Nájomca sa zaväzuje, že v prenajatých priestoroch preberá právnu zodpovednosť za dodržiavanie protipožiarnych, bezpečnostných a hygienických predpisov v rámci príslušných zákonov SR.
5. Nájomca zodpovedá za všetky škody spôsobené na prenajatom objekte.
6. Nájomca je povinný odpady vzniknuté zo svojej činnosti zneškodňovať podľa príslušnej právnej legislatívy a chrániť životné prostredie aj v bezprostrednom okolí predmetu nájmu (Zákon o odpadoch, Zákon o vodách a Zákon o ovzduší). Nájomca je povinný na vyzvanie prenajímateľa preukázať plnenie právnej legislatívy týkajúcej sa životného prostredia.

7. Nájomca je povinný doručiť prenajímateľovi dokumenty k spôsobu vykurovania predmetu nájmu do 15.6 bežného roka, a to revíziu správou od vykurovacieho telesa (zdroja tepla), preukázanú spotrebou palív za predchádzajúcu vykurovaciu sezónu a dokumentáciu ochrany pred požiarom.
8. V prípade porušenia povinností podľa tohto článku tejto zmluvy, prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi presný dôvod porušenia, a nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR za každé aj jednotlivé porušenie tejto zmluvy. Nárok prenajímateľa na náhradu škody tým nie je dotknutý. Pri 3-násobnom porušení povinností podľa tohto článku môže prenajímateľ odstúpiť od tejto zmluvy.

VII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah zanikne:
 - a) písomnou dohodou Zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou niektorej zo zmluvných strán, a to aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je dva mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej zmluvnej strane doručená.
 - c) odstúpením od Zmluvy v prípadoch stanovených všeobecne záväznými predpismi alebo touto Zmluvou,
 - d) smrťou Nájomcu.
2. Prenajímateľ môže odstúpiť od Zmluvy, ak:
 - a) Nájomca neužíva Predmet nájmu na dohodnutý účel,
 - b) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so všeobecnými právnymi predpismi,
 - c) Nájomca porušuje povinnosti a podmienky vyplývajúce zo Zmluvy,
 - d) Nájomca dal Predmet nájmu do podnájmu,
 - e) Nájomca napriek písomnej výzve nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného,
 - f) Nájomca napriek písomnej výstrahe užíva Predmet nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí škoda.
3. Ku dňu skončenia nájmu je Nájomca povinný vypratať Predmet nájmu a odovzdať ho Prenajímateľovi, ak sa s Prenajímateľom nedohodli inak.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
2. Práva a povinnosti Zmluvných strán neupravené touto Zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ostatnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Meniť túto Zmluvu je možné len so súhlasom oboch Zmluvných strán, a to formou písomného očíslovaného dodatku, ktorý bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že porozumeli obsahu tejto Zmluvy v celom rozsahu, neuzatvárajú ju v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.

5. Na znak súhlasu s celým obsahom Zmluvy bola táto podpísaná oboma Zmluvnými stranami.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení Zmluvy.
7. Táto Zmluva bola schválená Uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Veľký Folkmar č. 22-4/2025 zo dňa 17. 04. 2025, ktoré tvorí **Prílohu č. 1** tejto Zmluvy ako jej neoddeliteľnú súčasť.

Vo Veľkom Folkmari, dňa 27.05.2025

Prenajímateľ:

.....

Ing. Ivan Bobrik
zastupujúci starosta obce

Nájomca:

.....

minab s. r. o.
Zoltán Mikluš, konateľ

OBEC VEĽKÝ FOLKMAR

055 51 Veľký Folkmar 334, tel.: 053/4799285, e-mail:obecvelkyfolkmar@gmail.com

Výpis z uznesenia

Obecné zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 17. 04. 2025 prijalo uznesenie:

Uznesenie č. 22 - 4/2025

Obecné zastupiteľstvo schvaľuje prenájom majetku obce, nebytových priestorov na Zväzarme na parcele CKN 917, k.ú. Veľký Folkmar o výmere 244 m² zapísané na LV č. 1 na dobu neurčitú, za cenu 0,70 €/m²/mesiac, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa §9aa ods. 2 písm. e) Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, pre firmu: MINAB s.r.o., Veľký Folkmar 353, od 1.5.2025. Dôvod hodný osobitného zreteľa – záujem obce o pokračovanie súčasného využitia priestorov – výroba nábytku a podpora miestnych podnikateľov.

Za: 7

Proti: 0

Zdržali sa hlasovania: 0

Vo Veľkom Folkmari, 30. 04. 2025

.....
Ing. Ivan Bobrik
zastupujúci starosta obce