

Nájomná zmluva

ktorú uzavreli podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov

nižšie uvedeného dňa, mesiaca a roku zmluvné strany

Obec Skýcov

IČO: 00 308 421

so sídlom Obecného úradu Skýcov, Školská 294/2, 951 85 Skýcov

DIČ: 2021037986

bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

číslo účtu: 0819351001/5600

IBAN: SK02 5600 0000 0008 1935 1001

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Obchodné meno: SKYDENT, a.s.

so sídlom: Hlavná 21/99, 951 85 Skýcov

IČO: 35 978 244

DIČ: 2022126854

IČ DPH: SK 2022126854

bankové spojenie: ČSOB a.s., pobočka Zlaté Moravce

číslo účtu: 4020598079/7500

IBAN: SK04 7500 0000 0040 2059 8079

Zastúpená Ing. Josefom Veverkom, predsedom predstavenstva

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Nitre, odd. Sa, vložka č. 10318/N

(ďalej len „**Nájomca**“)

I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v kat. území Skýcov a to stavby – materská škola so s.č. 296 na parcele registra „C“ p.č. 231/1, ktorá je zapísaná na Okresnom úrade Zlaté Moravce, katastrálny odbor, na LV č. 674 pre obec Skýcov, kat. územie Skýcov v podiele 1/1 vzhľadom k celku a pozemku C – KN parc.č. 231/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 380 m² a časť pozemku C – KN parc.č. 231/3 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1103 m², ktoré sú zapísané na Okresnom úrade Zlaté Moravce, katastrálny odbor, na LV č. 1164 pre obec Skýcov, kat. územie Skýcov v podiele 1/1 vzhľadom k celku (ďalej len „Nehnuteľnosti“).
2. Obecné zastupiteľstvo Obce Skýcov na svojom zasadnutí dňa 11.05.2018 prijalo uznesenie č. 207/2018, ktorým schválilo prenájom nehnuteľného majetku uvedeného v článku I bod 1.

II.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou Nájomcovi do dočasného užívania nehnuteľnosti opísané v článku I bod 1 tejto zmluvy.
2. Nájomca vyhlasuje, že je so stavom predmetu nájmu oboznámený, a že ho za podmienok dohodnutých v tejto zmluve do nájmu prijíma.

III.

Účel nájmu

Účelom nájmu je užívanie predmetu nájmu na účely podnikania Nájomcu v súlade s jeho živnostenským listom, a to na účely výroby a predaja dentálnych filmov.

IV.

Služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za služby (plnenia) poskytované s užívaním predmetu nájmu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky služby spojené s nájmom (energie) si Nájomca prepíše na svoje meno, s čím Prenajímateľ výslovne súhlasí.
3. Výnimkou z dohody uvedenej v bode 2 tohto článku zmluvy je dodávka vody, ktorá zostane na mene Prenajímateľa s tým, že Prenajímateľ bude Nájomcovi fakturovať 1x štvrtročne skutočnú spotrebu vody na základe odpočtu z podružného merača vody, ktorý je namontovaný na prívode vody do predmetu nájmu.

V.

Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.01.2019 do 31.12.2028.

VI.

Nájomné

1. Nájomca sa zväzuje platiť Prenajímateľovi za predmet nájmu ročné nájomné vo výške 10.055,-EUR (slovom: desaťtisíc päťdesiatpäť eur).
2. Nájomné je splatné v štvrtročných splátkach (a to k 31.3., 30.6, 30.9 a 31.12) na základe vystavených faktúr, ktoré budú mať splatnosť 14 dní od ich vystavenia. Nezaplatenie faktúry do 30 dní od jej splatnosti je dôvodom na vypovedanie nájomnej zmluvy a ukončenie nájomného vzťahu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomcovi budú štvrtročne (a to k 31.3, 30.6, 30.9 a 31.12 príslušného roka) refakturované skutočné náklady za spotrebu vody, na základe vystavených faktúr, ktoré budú mať splatnosť 14 dní od ich vystavenia. Nezaplatenie faktúry do 30 dní od jej splatnosti je dôvodom na vypovedanie nájomnej zmluvy a ukončenie nájomného vzťahu.
4. Ak je Nájomca v omeškaní s úhradami podľa tejto zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený požadovať zmluvnú pokutu vo výške 3,30 € za každý deň omeškania.
5. Prenajímateľ je povinný informovať Nájomcu bez zbytočného odkladu o detailoch svojho bankového spojenia alebo o akejkoľvek zmene týkajúcej sa detailov bankového spojenia. Akákoľvek zmena podrobností bankového spojenia bude Nájomcovi oznámená doporučeným listom podpísaným osobou alebo osobami oprávnenými konať v mene

Prenajímateľa adresovaným na adresu Nájomcu pre doručovanie faktúry podľa článku XI. tejto zmluvy.

V prípade, že Prenajímateľ neoznámí Nájomcovi bez zbytočného odkladu zmenu bankového spojenia, stanovená doba splatnosti sa predlžuje do doby doručenia doporučeného listu podpísaného osobou alebo osobami oprávnenými konať v mene Prenajímateľa Nájomcovi a potvrdzujúceho nové bankové spojenie, predĺženú o štrnásť (14) dní.

6. Výška nájomného bude každoročne upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu ŠÚ SR, a to spätne vždy k 1.1. roku, v ktorom bol index vyhlásený.

Úprava výšky nájomného bude uskutočnená na základe faktúry od prenajímateľa, ktorú bude prenajímateľ vystavovať ako najskoršiu po zverejnení miery inflácie za kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, pričom v tejto faktúre si prenajímateľ vyfakturuje aj dorovnanie nájomného k 1.1., na ktoré má podľa predchádzajúcej vety nárok.

VII.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Práva a povinnosti Nájomcu
 - a) Nájomca bude s predmetom nájmu zaobchádzať so starostlivosťou riadneho hospodára tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu či znehodnoteniu,
 - b) Nájomca môže využívať predmet nájmu v rozsahu uvedenom v tejto zmluve v súlade s účelom tejto zmluvy,
 - c) Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom vykonania opráv, technickej kontroly stavu predmetu nájmu, ako aj za účelom overenia spôsobu a rozsahu užívania predmetu nájmu,
 - d) Nájomca je povinný uhrádzať bežné opravy a náklady na údržbu, ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
 - e) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky právne predpisy ako aj predpisy v oblasti BOZP, požiarnej dokumentácie, požiarnej evakuačný plán a požiarnej poplachové predpisy, pričom podpisom tejto zmluvy Nájomca prehlasuje, že bol s nimi riadne oboznámený, ako aj pokyny Prenajímateľa v tejto oblasti.
 - f) Predmet nájmu pred požiarom si zabezpečuje Nájomca sám v súlade s príslušnými právnymi predpismi. Pokiaľ Nájomca v predmete nájmu vykonáva činnosť, ktorá je kvalifikovaná ako činnosť so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, je o tom povinný informovať prenajímateľa a v spolupráci s odborne spôsobilou osobou (technik PO) vypracovať pre túto činnosť „Požiarnej poriadok pracoviska“ a určiť členov protipožiarnej hliadky pracoviska.
 - g) Nájomca sa zaväzuje používať elektrické spotrebiče v predmet nájmu v zmysle pokynov prenajímateľa s ohľadom na dodržiavanie odberových diagramov a ostatných energetických predpisov a zaväzuje sa využívať len certifikované elektrické spotrebiče a certifikované predlžovacie káble.
 - h) V prípade, že Nájomca je zamestnávateľom alebo na základe zmlúv spolupracuje s inými podnikateľmi, ktorí sa môžu zdržovať v predmete nájmu v plnom rozsahu zodpovedá za zabezpečovanie úloh na úseku ochrany pred požiarom a pri prevencii a vykonávaní opatrení na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (CU, BOZP) a za PO a BOZP svojich zamestnancov a spolupracujúcich podnikateľov. Nájomca je povinný informovať svojich zamestnancov a spolupracujúcich podnikateľov o možných rizikách,

preventívnych opatreniach a opatreniach na poskytovanie prvej pomoci, na vykonanie záchranných prác, na evakuáciu zamestnancov pri dodržaní ďalších podmienok zabezpečenia organizácie a prevencie požiarnej ochrany a zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Nájomca je povinný zabezpečiť ich pravidelné školenie a overovanie vedomostí v oblasti BOZP a OPP.

- i) Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi uhradiť škodu alebo ju inak odstrániť, ktorá z akéhokoľvek dôvodu vznikla Prenajímateľovi priamym zavinením Nájomcu nad rámec bežnej amortizácie.
 - j) Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do prenajatých priestorov. Za škody spôsobené klientom zodpovedá v plnom rozsahu Nájomca. Za majetok, ktorý si Nájomca vnesie do predmetu nájmu nezodpovedá Prenajímateľ, je potrebné, aby si Nájomca poistil majetok samostatne.
 - k) Nájomca je bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek ujmu na zdraví zamestnancov a občanov, ktorá sa stala v predmete nájmu. Zároveň je povinný oznámiť Prenajímateľovi každý požiar, spozorovaný v predmete nájmu.
 - l) Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady dodržiavať povinnosti a prevziať zodpovednosť z pohľadu plnenia ustanovení zákona o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, zákona o verejnom zdravotníctve, zákona o ochrane pred požiarmi a ďalších súvisiacich predpisov a takisto zabezpečiť vykonávanie protipožiarnych prehliadok a odstraňovať zistené nedostatky.
 - m) Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu Prenajímateľa dať predmet nájmu ďalej do podnájmu.
 - n) Nájomca sa zaväzuje, že sa bude o predmet nájmu spolu s hnutelnými vecami riadne starať
 - o) Nájomca je povinný k vykonaniu všetkých, najmä však stavebných úprav a zmien predmetu nájmu, vždy vyžiadať predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa. Ak prenajímateľ takýto súhlas udelí, je nájomca oprávnený požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou alebo so zmenou na predmete nájmu len v prípade, ak sa súčasne prenajímateľ udeleným súhlasom zaviazal nájomcovi tieto náklady uhradiť.
Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že nájomca nemá po skončení nájmu nárok na žiadne plnenie vyplývajúce z §667 Občianskeho zákonníka, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
2. Práva a povinnosti Prenajímateľa
- a) Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi prenajímaný predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania,
 - b) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečovať riadne plnenie činností, ktorých výkon je s užívaním predmetu nájmu spojený a zabezpečiť nerušený výkon nájomného práva.

VIII.

Ukončenie nájmu

1. Nájom dohodnutý touto zmluvou končí 31.12.2028, alebo dohodou zmluvných strán.
2. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, ak Nájomca hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, a ani na písomnú výzvu Prenajímateľa nevykoná nápravu.
3. Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, ak Prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a ani na písomnú výzvu Nájomcu nevykoná nápravu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpením od zmluvy sa táto zmluva od začiatku nezrušuje, ale zaniká dňom doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.

IX.

Vyporiadanie pri ukončení nájmu

Pri ukončení nájmu je Nájomca povinný vrátiť Prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím k jeho bežnému opotrebeniu a stavebným úpravám. Finančné vyporiadanie vzájomných záväzkov bude uskutočnené do šesťdesiatich (60) kalendárnych dní odo dňa ukončenia nájmu.

X.

Osobitné ustanovenia

1. Ak sa vyskytnú udalosti, ktoré jednej alebo oboom zmluvným stranám čiastočne alebo úplne znemožnia plnenie ich povinností podľa tejto zmluvy, sú povinné sa o tomto bez zbytočného odkladu informovať a spoločne podniknúť kroky k ich prekonaniu. Nesplnenie tejto povinnosti zakladá právo na náhradu škody pre stranu, ktorá sa porušenia zmluvy v tomto bode nedopustila.
2. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatným či neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v tomto prípade zaväzujú dohodou nahradiť ustanovenie neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, ktoré najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného/neúčinného ustanovenia. Do tejto doby platí zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.

XI.

Kontaktné osoby

1. **Prenajímateľ:** Obec Skýcov
Adresa pre doručovanie: **Obecný úrad Skýcov, Školská 294, 951 85 Skýcov**
Kontaktné osoby: Mgr. Tomáš Kolembus
Tel.: 0905 495 201
E-mail: obecskycov@gmail.com
2. **Nájomca:** **Skydent, a.s.**
Adresa pre doručovanie: Hlavná 21/99, 951 85 Skýcov
Kontaktná osoba: Ing. Josef Veverka
Tel.: 0905 464 517, 037/6346106
E-mail: skydent@skydent.sk
3. V prípade akýchkoľvek zmien v ods. 1 a 2 tohto článku, sú zmluvné strany povinné sa vzájomne neodkladne informovať. Zmluvné strany konštatujú, že k zmene údajov podľa tohto článku nie je potrebné uzatvárať dodatok k tejto zmluve a postačí iba písomné oznámenie druhej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek písomná komunikácia, vrátane právnych úkonov podľa tejto zmluvy, je platne doručená, pokiaľ je doručená na kontaktné adresy a čísla uvedené v bode 1 a 2 tohto článku zmluvy, pričom:
 - a. v prípade osobného doručovania v okamihu odovzdania písomnosti adresátovi;
 - b. pri doručovaní poštou v okamihu prevzatia písomnosti adresátom. V prípade, ak si adresát písomnosť z akéhokoľvek dôvodu neprevezme alebo prevzatie písomnosti odmietne, dňom doručenia je tretí deň odo dňa uloženia písomnosti na príslušnej pošte;
 - c. v prípade doručenia faxom jeho doručením v čitateľnej podobe;
 - d. v prípade doručovania emailom jeho doručením v čitateľnej podobe;Pokiaľ táto zmluva vyžaduje pre urobenie určitého úkonu určitú formu, môže byť daný úkon vykonaný len v danej forme, inak nebude voči prijímajúcej strane účinný.

Právne úkony, ktorými je možné ukončiť túto zmluvu je možné urobiť len formou listu doručeného osobne, alebo doporučené poštou.

XII.

Záverečné ustanovenia

1. Na právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa použijú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných súvisiacich predpisov právneho poriadku Slovenskej republiky.
2. Ak sú v tejto zmluve uvedené prílohy, tvoria jej neoddeliteľnú súčasť. Slová s významom v jednotnom čísle v prípadoch, kedy to umožňujú súvislosti, zahŕňajú taktiež číslo množné a naopak.
3. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy musia byť urobené písomne vo forme dodatku k tejto zmluve a podpísané oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán, inak sú neplatné. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na tie články tejto zmluvy, v ktorých je možnosť zmeny formou oznámenia druhej strane.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých každý Prenajíateľ dostane dve vyhotovenia a Nájomca dve vyhotovenia.
5. Účastníci tejto zmluvy vyhlasujú, že zmluva bola dohodnutá na základe ich vážnej a slobodnej vôle, že si jej obsah prečítali a bez výhrad s ním súhlasia, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť nadobúda nasledujúci deň po jej zverejnení v súlade s platnou právnou úpravou.

V Skýcove dňa 19.12.2018

V Skýcove dňa 19.12.2018

Obec Skýcov
Mgr. Tomáš Kolembus
starosta

Skydent, a.s.
Ing. Josef Veverka
predseda predstavenstva