

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

(uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom)

medzi zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ :

Obec Nižné Ladičkovce

sídlo: 067 11 Nižné Ladičkovce č. 55, SR

IČO: 00 323 306

DIČ: 2021173671

zastúpená starostom obce – Ing. Ján Hudák

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu v tvare IBAN: SK31 5600 0000 0089 0308 4002

(ďalej len „**prenájomca**“)

2. Nájomca:

BUILDRAM spol. s r.o.

Adresa: Ul. 26. novembra 1510/3, 066 01 Humenné

Štatutárny orgán: Ing. Rastislav Mucha

IČO: 36 509 396

DIČ: 2022 068 972

IČ DPH: SK2022 068 972

Bankové spojenie: FIO Banka

Číslo účtu: SK72 8330 0000 0022 0217 4665

Telefón: 0905 403 346

(ďalej len „**nájomca**“)

(nájomca a prenájomca sa ďalej spoločne označujú ako „**zmluvné strany**“)

Čl. I

PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ prenájomca a nájomca berie do nájmu od prenájomcu **nebytové priestory – Budova obecného úradu č.54 v Nižných Ladičkovciach**, postavená na pozemku **parcela C KN č. 302 o výmere 156 m²**, druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie, v nasledovnom členení miestností a výmere :
 - a) **Kancelária vedúceho** o výmere 32 m²,
 - b) **Kancelária majstra** o výmere 30 m²,
 - c) **Zasadačka** o výmere 40 m²,
 - d) **Sklad** o výmere 27,20 m²,
 - e) **Chodba** o výmere 9,20 m²,
 - f) **Kuchynka** o výmere 10,60 m²,
 - g) **WC a umývadlo** o výmere 7 m²,
- **Parkovacia plocha v Nižných Ladičkovciach** na pozemku **parcela C KNč.216**, druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie, **o využívanej výmere: 120 m²**

Celková výmera prenajatých miestností a parkovacej plochy je 276 m².

pozemok zapísaný na LV č. 1, vedenom Okresným úradom Humenné, katastrálny odbor, okres Humenné, obec Nižné Ladičkovce, k.ú. Nižné Ladičkovce (**ďalej ako „predmet zmluvy“ alebo „nebytové priestory“**), a to za účelom dočasného užívania nebytových priestorov nájomcom na vykonávanie administratívnej činnosti firmy, pre skladové priestory stavebného materiálu a na parkovanie stavebných strojov.

2. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že nájomca je oprávnený prenechať prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do nájmu a/alebo podnájmu tretej osobe so súhlasom prenájomcu.
3. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 1 tohto článku a je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu nájomcovi za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

Čl. II NÁJOMNÉ, PLATOBNÉ PODMIENKY

A. Nájomné

1. Výška nájomného za užívanie predmetu nájmu bola stanovená na základe dohody zmluvných strán. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné prenajímateľovi vo výške **2000 € za kalendárny mesiac**.
2. V cene nájomného je zahrnutá cena dodávky vody, elektriny a odvozu komunálneho odpadu.

B. Platobné podmienky

1. Ročné nájomné vo výške **12 000 €** je splatné vopred, ktoré je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od vystavenia faktúry prenajímateľom.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca platí prenajímateľovi ročné nájomné podľa tejto zmluvy bezhotovostne v prospech bankového účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy, t.j. vedeného v Prima banka Slovensko, a.s., IBAN: SK31 5600 0000 0089 0308 4002.

Čl. III DOBA TRVANIA NÁJMU

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, v trvaní od 01.07.2026 do 31.12.2026
2. Nárok na nájomné vzniká Prenajímateľovi od 01.07.2026. Tento termín je pre Nájomcu záväzný, bez ohľadu na skutočnosť, či predmet nájmu od tohto termínu začal Nájomca riadne užívať alebo nie. Toto ustanovenie neplatí, ak nedôjde k začatiu užívania predmetu nájmu Nájomcom z dôvodu na strane Prenajímateľa.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že nájomná zmluva je platná dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinná dňom uvedeným v bode 1 vyššie.

Čl. IV ODOVZDANIE NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

1. Zmluvné strany sa dohodli, že odovzdanie nebytových priestorov musí byť zdokumentované formou písomného protokolu, v ktorom je zaznamenaný stav nebytových priestorov. Prípadné vady a nedorobky, ktoré nebránia jeho užívaniu, nie sú dôvodom brániacim odovzdaniu predmetu nájmu nájomcovi. Termín na odstránenie zistených väd a nedorobkov uvedú zmluvné strany na základe vzájomnej dohody do písomného záznamu o odovzdaní predmetu nájmu s tým, že tento termín nesmie byť dlhší ako 10 pracovných dní od podpísania protokolu obidvoma účastníkmi.

Čl. V VYPOVEDANIE ZMLUVY

1. Prenajímateľ môže vypovedať nájomcovi tento nájom formou písomnej výpovede:
 - a. aj bez uvedenia dôvodu
 - b. nájomca používa dohodnuté prenajaté priestory tak, že spôsobuje zásadné porušenie podmienok tejto zmluvy,
 - c. nájomca je v omeškaní s platbou nájomného viac ako 1 mesiac,
 - d. v iných prípadoch uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
2. Nájomca môže vypovedať prenajímateľovi tento nájom formou písomnej výpovede:
 - a. aj bez uvedenia dôvodu
 - b. nie je ďalej možné používať dohodnuté prenajaté priestory na účely dohodnuté v tejto zmluve, alebo
 - c. prenajímateľ zásadne poruší svoje povinnosti v zmysle § 5 odsek (1) zákona č. 116/1990 Zb.
3. **Výpovedná lehota v zmysle tohto článku je 2 mesiace** a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po obdržaní oznámenia o výpovedi príslušnou zmluvnou stranou.

Čl. VI ÚDRŽBA DOHODNUTÝCH PRIESTOROV

1. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť drobné opravy a bežnú údržbu v predmete nájmu, ktorých výška nepresahuje 100,- €. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.
2. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť upratovanie predmetu nájmu.
3. Nájomca je zodpovedný za škody vzniknuté na prenajatom nebytovom priestore a spoločných zariadeniach, ktoré spôsobil svojim zavinením, zavinením svojich členov alebo hostí.
4. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o akomkoľvek zistenom podstatnom poškodení

nebytového priestoru.

5. Prenajímateľ je povinný vykonávať opravy nad rámec bežných opráv uvedených v bode 1 tohto článku, pričom hradí náklady s nimi spojené.
6. Všetky stavebné úpravy v predmete nájmu, vrátane úpravy vnútorného vybavenia patriaceho prenajímateľovi môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady, ak sa nedohodnú inak.
7. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Ak potreba takýchto opráv bola spôsobená nájomcom, prenajímateľ ich vykoná na náklady nájomcu. Zároveň sa zmluvné strany dohodli, že nájomca oznámi prenajímateľovi požadované úpravy a vylepšenia týkajúce sa predmetu nájmu, pričom prenajímateľ sa zaväzuje do 15 dní od obdržania oznámenia vyjadriť k realizácii týchto úprav a úhrade nákladov s tým spojených, prípadne ich započítania s nájomným uhrádzaným zo strany nájomcu. Pokiaľ sa prenajímateľ v uvedenej lehote nevyjadrí, má sa za to, že s úpravami súhlasí a uhradí účelne vynaložené náklady nájomcovi do 15 dní od obdržania výzvy nájomcu k úhrade týchto nákladov.
8. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, údržby, inovácií, adaptácií a stavebných úprav kedykoľvek a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.

ČI. VII

INÉ PRÁVA A POVINOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, normami, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarными predpismi aktuálne platnými tak, aby nevznikla škoda a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem.
2. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu ako i na spoločných priestoroch a zariadeniach, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám alebo jeho členovia a cudzie osoby, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu pri plnení pokynov nájomcu alebo s jeho vedomím.
3. Zabudovanie zabezpečovacích a iných zariadení je nájomca povinný s prenajímateľom písomne vopred odsúhlasiť.
4. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia prenajímateľa vydané na zabezpečenie ochrany predmetnej nehnuteľnosti, (v ktorej sa predmet nájmu nachádza) a majetku v tejto nehnuteľnosti.
5. Nájomca zodpovedá za osoby a majetok, ktorý sa v čase nájmu bude nachádzať v predmete nájmu s jeho vedomím.
6. Prenajímateľ je povinný mať po dobu trvania nájmu predmet nájmu poistený proti živelným pohromám a požiarom.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu predmetu nájmu a spoločných priestorov.
8. Prenajímateľ nezaručuje, že dodávky energií a služieb prostredníctvom tretích osôb budú neprerušené, za čo ho Nájomca nebude brať na zodpovednosť, ani sa domáhať zľavy na nájomnom a/alebo náhrady škody.
9. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného iba vtedy, pokiaľ Nájomca môže Predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo Zmluvy. Nájomca nie je povinný platiť nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať celý Predmet nájmu len preto, že Prenajímateľ si neplnil svoje povinnosti zo Zmluvy. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť Nájomcom uplatnený u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu.

ČI. VIII

VRÁTENIE PRENAJATÝCH PRIESTOROV

1. Po uplynutí (resp. vypovedaní) doby nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté priestory v takom stave, v akom ich prebral, s výnimkou zmien, ktoré boli vzájomne zmluvnými stranami dohodnuté a s výnimkou bežného opotrebovania, a to v lehote 10 pracovných dní od skončenia nájmu.

ČI. XI

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a ostatnými zákonnými ustanoveniami platnými na území SR.
2. Na túto zmluvu sa vzťahuje ustanovenie § 47 a Občianskeho zákonníka o účinnosti povinne zverejňovaných zmlúv, definovaných ustanovením § 5a Zákona NR SR č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom rovnopise pre každú zmluvnú stranu.
4. Všetky zmeny adries zmluvných strán musia byť druhej zmluvnej strane oznámené písomne. Ak tak príslušná zmluvná strana neurobí, druhá zmluvná strana je oprávnená naďalej používať pôvodnú adresu s tým, že oznámenia zaslané na túto adresu sa budú považovať za riadne doručené.
5. Všetky zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy musia byť vykonané písomne vo forme číslovaných dodatkov k zmluve. Táto zmluva o nájme je záväzná aj pre právnych nástupcov oboch zmluvných strán.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva nebola uzatvorená v tiesni, ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Nižných Ladičkovciach, dňa 26.06.2026 Prenajímateľ:

V Nižných Ladičkovciach, dňa 26.06.2026 Nájomca: