

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a nasl.
zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“)

I. Zmluvné strany

VEPOS, spol. s r. o.

Štúrova 516/1, 952 01 Vrábľe
IČO 36 519 821
Zápis v registri - obchodný register OS Nitra
Oddiel Sro, vložka č. 10192/N
DIČ 2020146898
IČ DPH SK2020146898
IBAN SK89 5600 0000 0023 5507 7006
v mene spoločnosti konateľ Ing. Juraj Sojka
(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

Remarkplast Slovakia, s.r.o.

Štúrova 1249, 952 01 Vrábľe
IČO 36 656 607
Zápis v registri - obchodný register OS Nitra
Oddiel Sro, vložka č. 24764/N
DIČ 2022220145
IČ DPH SK2022220145
IBAN SK06 0900 0000 0002 3502 9537
v mene spoločnosti konateľ Ing. Stanislav Pišťák
(ďalej len „**Nájomca**“)

II. Predmet Zmluvy

- (1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor, v Liste vlastníctva č. 4704 pre katastrálne územie Vrábľe ako pozemok s parc. č. 2187 (parcela registra C evidovaná na katastrálnej mape), druh pozemku zastavané plochy a nádvoria vo výmere 543 m², pozemok s parc. č. 2193/15 (parcela registra C evidovaná na katastrálnej mape), druh pozemku zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1543 m², stavba – sklad motorov so súpisným číslom 1242 na pozemku s parc. č. 2187 (ďalej len „**Predmet nájmu**“).
- (2) Prenajímateľ Zmluvou prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu za ďalej v Zmluve dohodnutých podmienok, aby ho Nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval na dohodnutý účel.
- (3) Predmet nájmu bude počas trvania nájomného vzťahu k dispozícii len pre Nájomcu.

III. Účel nájmu

Predmet nájmu podľa Zmluvy Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi na užívanie na účely prevádzkovania skladových priestorov a iných (výrobných) činností v rámci výkonu podnikateľskej činnosti (predmetu podnikania) Nájomcu. Dohodnutý účel nájmu je možné zmeniť len na základe písomnej dohody zmluvných strán. Predmetom nájmu je aj budova s popisným číslom 1242, ktorá je na Liste vlastníctva zapísaná pod kódom 14, t.j. Budova obchodu a služieb. Ako bližší popis stavby je na liste vlastníctva uvedené „sklad motorov“.

Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi súčinnosť pri zmene popisu stavby na liste vlastníctva.

IV. Práva a povinnosti Prenajímateľa

- (1) Prenajímateľ má počas platnosti a účinnosti Zmluvy právo na nájomné dohodnuté podľa článku VI. Zmluvy.
- (2) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním Predmetu nájmu.
- (3) Prenajímateľ je povinný zdržať sa všetkého konania, ktoré by mohlo obmedzovať Nájomcu počas doby nájmu v užívaní Predmetu nájmu.
- (4) Prenajímateľ je povinný urobiť všetky potrebné právne opatrenia na ochranu Nájomcu v prípade ak tretia osoba bude uplatňovať k Predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami Nájomcu podľa Zmluvy.
- (5) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. V súvislosti s užívaním Predmetu nájmu Nájomcom na účel dohodnutý podľa čl. III. Zmluvy Prenajímateľ nie je povinný vykonať žiadne úpravy a zmeny Predmetu nájmu.
- (6) Prenajímateľ, resp. ním poverené osoby sú oprávnení v prítomnosti Nájomcu požadovať prístup k Predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly, či Nájomca Predmet nájmu užíva riadne a na dohodnutý účel. Nájomca je povinný tento prístup Prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám umožniť. Prenajímateľ nesmie toto oprávnenie využívať častejšie ako 1x za kalendárny polrok.
- (7) Prenajímateľ je povinný oboznámiť Nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.

V. Práva a povinnosti Nájomcu

- (1) Nájomca je povinný Predmet nájmu užívať riadne, a to len na účel dohodnutý Zmluvou.
- (2) Nájomca je povinný poskytovať Prenajímateľovi nájomné podľa článku VI. Zmluvy.
- (3) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním, bežnou údržbou a drobnými opravami a úpravami Predmetu nájmu. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou Predmetu nájmu a jeho príslušenstva sa na účely Zmluvy vykladá najmä v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca je oprávnený vykonávať bežnú údržbu, opravy a úpravy Predmetu nájmu do výšky nákladov na ich vykonanie v sume 1.500,00 € bez DPH za každé vykonanie údržby, opravy a úpravy Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca nemá právo na náhradu takto vynaložených nákladov.
- (4) Nájomca nie je oprávnený, a to ani na svoje náklady, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa vykonávať na Predmete nájmu žiadne zmeny, opravy, stavebné a iné úpravy, rekonštrukcie alebo jeho technické zhodnotenie, ak výška nákladov na každé ich jednotlivé vykonanie presiahne sumu 1.500,00 € bez DPH.
- (5) V prípade, že Nájomca na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa bude vykonávať na Predmete nájmu zmeny, opravy, stavebné a iné úpravy, rekonštrukcie alebo jeho technické zhodnotenie podľa článku V. ods. 4 Zmluvy, tieto budú vykonávané na náklady Nájomcu a medzi zmluvnými stranami bude uzavretá osobitná zmluva o odpisovaní technického zhodnotenia prenajatého hmotného majetku podľa ustanovenia § 24 ods. 2 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov. Na základe tejto zmluvy bude technické zhodnotenie Predmetu nájmu vo svojom účtovníctve viesť a odpisovať Nájomca s tým, že Prenajímateľ nezvýši vstupnú cenu Predmetu nájmu o výdavky predstavujúce technické zhodnotenie Predmetu nájmu uhradené Nájomcom. V prípade ukončenia nájomného vzťahu pred

uplynutím doby odpisovania technického zhodnotenia Predmetu nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, Prenajímateľ po ukončení nájmu na základe daňového dokladu vystaveného Nájomcom uhradí Nájomcovi zostatkovú hodnotu Nájomcom odpisovaného technického zhodnotenia.

- (6) Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
- (7) Nájomca je povinný na vlastné náklady zariadenia na zabezpečenie dodávok služieb v Predmete nájmu (vody, elektrickej energie a pod.) udržiavať v stave, aby tieto boli v súlade s príslušnými bezpečnostnými a prevádzkovými všeobecne záväznými predpismi a zároveň je povinný zabezpečiť, aby prevádzka týchto zariadení zodpovedala stanoveným normám.
- (8) Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv Predmetu nájmu, ktoré neurobí sám a má ich urobiť Prenajímateľ, a umožniť Prenajímateľovi vykonanie týchto opráv; inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- (9) Ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu Predmetu nájmu, má Prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení Nájomcu na svoje náklady a požadovať od Nájomcu náhradu.
- (10) Nájomca je povinný v prípade havárie, sprístupniť predmet nájmu Prenajímateľovi, resp. ním poverenej osobe.
- (11) Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške závady a poškodenia spôsobené na Predmete nájmu jeho prevádzkovou činnosťou a vzniknuté na Predmete nájmu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu Nájomcom. Ak Nájomca nesplní túto svoju povinnosť, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu.
- (12) Poistenie svojho majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu si zabezpečí Nájomca sám na vlastné náklady.
- (13) Nájomca sa zaväzuje v rámci užívania Predmetu nájmu plniť povinnosti týkajúce sa ochrany pred požiarmi, ktoré pre neho vyplývajú zo zákona č. 314/2001 Z. z. a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii.
- (14) Nájomca sa zaväzuje v rámci užívania Predmetu nájmu dodržiavať všetky platné bezpečnostné predpisy, protipožiarne predpisy a predpisy týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
- (15) Nájomca je povinný v súlade s platnými predpismi zabezpečiť na vlastné náklady odvoz a likvidáciu všetkého odpadu, vrátane nebezpečného odpadu, ktorý vznikol v rámci užívania Predmetu nájmu z jeho činnosti a ktorého odvoz a likvidácia nie sú zahrnuté v odvoze komunálneho odpadu.
- (16) Nájomca je oprávnený na nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, umiestniť informačnú tabuľu o svojej prevádzke.

VI. Nájomné

- (1) Počas trvania nájomného vzťahu je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi nájomné, ktoré je určené dohodou zmluvných strán na sumu 6.901,75 € bez DPH ročne.
- (2) Nájomné je Nájomca povinný Prenajímateľovi platiť polročne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom vždy najneskôr do 15 dní odo dňa skončenia príslušného kalendárneho polroku, a to bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa.
- (3) Prenajímateľ je oprávnený k nájomnému účtovať DPH podľa právnych predpisov platných a účinných v Slovenskej republike, pričom Nájomca je povinný DPH Prenajímateľovi zaplatiť.
- (4) Nájomné sa považuje za uhradené momentom pripísania príslušnej sumy na účet Prenajímateľa.
- (5) V prípade omeškania Nájomcu s úhradou nájomného je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň

omeškania. Tým nie je dotknuté právo Prenajímateľa na náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta.

- (6) Počas trvania nájomného vzťahu má Prenajímateľ právo na začiatku kalendárneho roku výšku nájomného zvýšiť z dôvodu zvýšenia miery inflácie, a to v rozsahu zodpovedajúcom miere inflácie vyhlásenej ŠÚ SR za predchádzajúci kalendárny rok. Zvýšenie nájomného je Nájomca povinný vo vyššie stanovenom rozsahu akceptovať.
- (7) V prípade, že počas trvania nájomného vzťahu dôjde k zvýšeniu minimálnej sadzby nájomného určeného pre kategóriu nehnuteľností, do ktorej spadá Predmet nájmu, v príslušnom všeobecne záväznom nariadení mesta Vrábľa, a táto minimálna sadzba nájomného bude vyššia ako nájomné podľa Zmluvy, počínajúc prvým dňom kalendárneho mesiaca po nadobudnutí platnosti a účinnosti všeobecne záväzného nariadenia mesta Vrábľa, ktorým bude táto minimálna sadzba nájomného zvýšená, je Prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné podľa Zmluvy tak, aby výška nájomného podľa Zmluvy zodpovedala minimálnej sadzbe nájomného určeného pre kategóriu nehnuteľností, do ktorej spadá Predmet nájmu, v platnom a účinnom všeobecne záväznom nariadení mesta Vrábľa.

VII.

Platby za služby

- (1) V cene nájmu podľa čl. VI. Zmluvy nie je zahrnutá cena za žiadne služby, ktoré sú alebo budú spojené s užívaním Predmetu nájmu.
- (2) Zálohové platby a platby z vyúčtovania za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, ako je dodávka plynu, elektrickej energie, teplej a studenej vody, platí počas trvania nájmu Nájomca priamo dodávateľom týchto služieb na základe zmluvného vzťahu, ktorý má uzatvorený priamo s nimi.
- (3) Miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady podľa zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov v súvislosti s prevádzkou vykonávanou v predmete nájmu znáša Nájomca.
- (4) Na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom je Nájomca povinný v dátume splatnosti stanovenej v tejto faktúre Prenajímateľovi nahradiť za dobu platnosti a účinnosti Zmluvy daň z nehnuteľností za Predmet nájmu, a to vo výške určenej podľa platobného výmeru na daň z nehnuteľností vystaveného podľa zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov zo strany príslušného správcu dane. Príslušná suma sa považuje za uhradenú momentom jej pripísania na účet Prenajímateľa.

VIII.

Doba nájmu

- (1) Zmluva je uzavretá na dobu určitú – do 31. 12. 2067.
- (2) Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť na základe jej podpisu oboma zmluvnými stranami odo dňa 01. júla 2017.

IX.

Skončenie nájmu

Dohoda

- (1) Zmluvný vzťah medzi účastníkmi Zmluvy je možné kedykoľvek ukončiť na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.

Prevod vlastníckeho práva k Predmetu nájmu

- (2) V prípade uzavretia zmluvy, ktorou Prenajímateľ prevedie vlastnícke právo k Predmetu nájmu alebo jeho časti na Nájomcu, zmluvný vzťah podľa Zmluvy zaniká dňom vykonania vkladu vlastníckeho práva k Predmetu nájmu alebo jeho časti v prospech Nájomcu.

Uplynutie doby nájmu

- (3) Nájomný vzťah podľa Zmluvy sa skončí uplynutím doby nájmu podľa čl. VIII. ods. 1 Zmluvy.

Odstúpenie od Zmluvy

- (4) Zmluvný vzťah medzi účastníkmi Zmluvy je možné ukončiť na základe odstúpenia od Zmluvy. Odstúpenie od Zmluvy musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhému účastníkovi zmluvného vzťahu. Povinnosť doručiť odstúpenie od Zmluvy sa splní, len čo druhá zmluvná strana odstúpenie od Zmluvy prevezme alebo len čo odstúpenie od Zmluvy zaslané na adresu uvedenú v čl. I. Zmluvy pošta vrátila ako nedoručené, alebo ak doručenie odstúpenia od Zmluvy bolo zmarené konaním alebo opomenutím tej zmluvnej strany, ktorej sa odstúpenie od Zmluvy doručuje. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak zmluvná strana, ktorej sa odstúpenie od Zmluvy doručuje, prijatie odstúpenia od Zmluvy odmietne.
- (5) Každá zo zmluvných strán môže od Zmluvy odstúpiť z dôvodu
- a) zničenia Predmetu nájmu,
 - b) poškodenia Predmetu nájmu do tej miery, že stav Predmetu nájmu neumožňuje jeho užívanie na dohodnutý účel,
 - c) závažného porušenia alebo riadneho a včasného neplnenia podmienok Zmluvy druhou zmluvnou stranou, ak zmluvná strana, ktorá Zmluvu porušila alebo je s plnením svojich zmluvných povinností v omeškaní, porušenie Zmluvy a jeho následky neodstráni alebo svoju povinnosť nespĺní napriek písomnému upozorneniu ani v dodatočnej lehote nie kratšej ako 30 dní.
- (6) Odstúpením od Zmluvy Zmluva zaniká, keď v súlade so Zmluvou sa odstúpenie od Zmluvy považuje za doručené.

Spoločné ustanovenie k skončeniu nájmu

- (7) Ak sa nájom skončí dohodou, uplynutím doby nájmu alebo odstúpením od Zmluvy, je Nájomca povinný vypratať a vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi do 30 dní odo dňa skončenia nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie za obdobie trvania nájomného vzťahu, vrátane prípadných zmien na Predmete nájmu, ktoré vykonal so súhlasom Prenajímateľa.

X.

Záverečné ustanovenia

- (1) Zmluva obsahuje všetky medzi zmluvnými stranami dohodnuté práva a povinnosti. Akékoľvek zmeny alebo doplnky zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami. Požiadavka písomnosti zmien a doplnení zmluvy môže byť taktiež zmenená len v písomnej forme. Ústne vedľajšie dohody k zmluve neexistujú.
- (2) Zmluva, ako aj ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, ako aj ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými v Slovenskej republike.
- (3) Zmluva bola spísaná vo dvoch vyhotoveniach, pričom každá zo zmluvných strán obdrží

- jej jedno vyhotovenie.
- (4) Zmluvné strany vyhlasujú, že majú spôsobilosť na právne úkony v plnom rozsahu a ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená. Zmluvné strany ďalej vyhlasujú, že Zmluvu uzatvorili na základe ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôle, ktorú prejavili určito a zrozumiteľne, Zmluvu uzatvorili dobromyseľne a v dobrej viere a neuzatvorili ju ani v omyle, ani pod nátlakom a ani v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, Zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s obsahom Zmluvy ju vlastnoručne podpísali.

Vo Vrábľoch, dňa 07. júna 2017

Prenajímateľ

Najomca