

ZMLUVA O NÁJME

(ďalej tiež „**Zmluva**“) uzatvorená v zmysle ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník), v znení neskorších predpisov:

ZMLUVNÉ STRANY:

PRENAJÍMATEĽ:

Obec Veľké Kostoľany

IČO: 00 313 149

so sídlom M. R. Štefánika 800/1, 922 07 Veľké Kostoľany

zastúpená: Mgr. Gilbert Liška, starosta obce

Číslo účtu (IBAN) : SK36 5600 0000 0011 3027 7002

(ďalej len „**Prenajímateľ**“ na jednej strane),

a

NÁJOMCA:

HEPEKO, s.r.o.

IČO: 46 721 975

DIČ: 2023587984, IČ DPH: SK2023587984

Sídlo: Družstevná 78, 922 07 Veľké Kostoľany

Registrácia: obchodný register Okresný súd Trnava, odd. Sro, vl. č. 29986/T

konajúci: Peter Porubský, konateľ

(ďalej len „**Nájomca**“ na druhej strane a spolu s Prenajímateľom tiež „**Zmluvné strany**“, jednotlivo tiež „**Zmluvná strana**“)

I. PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ touto Zmluvou prenája a dáva do užívania Nájomcu infraštruktúru (stavby): SO 02 Spevnené plochy, v rozsahu: **parkovacie miesta, v počte 6 miest**, ktoré sú bližšie opísané/zakreslené v „*Porealizačnom zameraní*“ stavieb, zák. č. 670-29/2019, vyhotoviteľ Milan Kollár, ktorého kópia tvorí prílohu tejto Zmluvy, nachádzajúce sa v kat. území Veľké Kostoľany, obec Veľké Kostoľany, ktoré Prenajímateľ nadobudol do svojho vlastníctva na základe Kúpnej zmluvy zo dňa: 20. januára 2020.
(ďalej len „**Predmet nájmu**“).
2. Nájomca Predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy, preberá (bez výhrad) a výslovne uvádza, že tento stav Predmetu nájmu mu vyhovuje, súhlasí s ním a je súladný jeho požiadavkám a potrebám v súlade s účelom, na ktorý si Predmet nájmu prenája.
3. Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu Nájomcovi v stave v akom sa nachádza ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy, pričom Nájomca si nevyhradzuje žiadne zmeny a/alebo úpravy Predmetu nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu riadne užívať a platiť dohodnuté nájomné, prípadne platiť náklady za plnenia spojené s užívaním Predmetu nájmu, a to v súlade s podmienkami ďalej uvedenými v ustanoveniach tejto Zmluvy (nižšie).

II. ÚČEL NÁJMU

1. Predmet nájmu bude Nájomca užívať výlučne za účelom:
- parkovanie motorových vozidiel Nájomcu a tretích osôb v spojitosti s prevádzkou stavby „Polyfunkčný objekt“, postavenej na parc. č. 135/1 a čiastočne na parc. č. 135/3
(ďalej len „**Účel nájmu**“).
2. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

III. DOBA NÁJMU

1. Zmluva sa uzatvára na **dobu určitú – 30 rokov**, ktorá začína plynúť dňom nasledujúcim po dni nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy (ďalej len „**Deň začatia nájmu**“).

IV. ODKLADACIA PODMIENKA ÚČINNOSTI ZMLUVY

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva nadobúda účinnosť okamihom, kedy Prenajímateľ nadobudne vlastnícke právo k Predmetu nájmu na základe Kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 20. januára 2020.

V. NÁJOMNÉ A PODMIENKY PLATENIA

1. Za užívanie Predmetu nájmu je Nájomca povinný platiť nájomné, ktoré bolo Zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 100,- EUR / kalendárny rok, a to aj v prípade, že by nájom trval iba časť roka.
2. Nájomné je splatné vždy rok vopred, najneskôr 15. decembra na (za) nasledujúci rok, ku zaplateniu (nájomného) sa Nájomca týmto zaväzuje.
3. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné v lehote splatnosti, a to bankovým prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy alebo na ktorýkoľvek iný účet, ktorý mu bude oznámený.
4. Prvé nájomné za obdobie od vzniku nájmu vo výške 100,- EUR je nájomca povinný zaplatiť do 5 dní odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy, v opačnom prípade je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.

VI. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu v stave v akom sa Predmet nájmu nachádza ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy.
2. Predmet nájmu bude daný Nájomcovi do užívania ku Dňu začatia nájmu, a to na základe písomného preberacieho protokolu, podpísaného oboma Zmluvnými stranami, v ktorom bude prípadne uvedený stav Predmetu nájmu.
3. V prípade akejkoľvek mimoriadnej udalosti, havárie alebo iného poškodenia Predmetu nájmu je Nájomca o tejto skutočnosti bez zbytočného odkladu povinný informovať Prenajímateľa. Nájomca je zároveň povinný umožniť kontrolu Predmetu nájmu na žiadosť Prenajímateľa za účelom kontroly dodržiavania povinností Nájomcu v zmysle Zmluvy, pričom je povinný Prenajímateľovi poskytnúť potrebné vysvetlenia.
4. Nájomca sa zaväzuje vykonávať všetky opravy a údržbu spojenú s užívaním Predmetu nájmu, osobitne sa Nájomca zaväzuje:
 - udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom pre jeho riadne užívanie,
 - plniť všetky povinnosti spojené s charakterom Predmetu nájmu – ako priestorov pre parkovanie motorových vozidiel, vyplývajúci zo všeobecne záväzných právnych predpisov (najmä zák. č. 135/1961 Zb.) a tiež technických noriem (STN, a pod.) – ďalej len „**Záväzné normy**“,

- v prípade, že podľa zmeny Závaznej normy vznikne povinnosť vykonať úpravy Predmetu nájmu (napr. osobitné označenie priestoru novým dopravným či iným značením, zavedenie ochranných prvkov či iných zariadení a pod.), vykoná a splní Nájomca riadne a včas všetky s tým spojené povinnosti, a ich splnenie bezodkladne preukáže Prenajímateľovi.

5. Nájomca je oprávnený vykonávať akékoľvek zmeny a úpravy na Predmete nájmu iba po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa a za podmienok v tomto súhlase určených, čím nie je dotknutá povinnosť podľa bodu 4 tohto článku vyššie.
6. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi, vrátane Závazných noriem, a zároveň je povinný užívať alebo umožniť užívanie Predmetu nájmu (vždy len) tak, aby na Predmete nájmu ani tretím osobám nevznikla škoda.
7. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu, či inej formy užívania (tretou osobou).
8. Nájomca sa zaväzuje, že sa bude počas doby trvania vzťahu v zmysle tejto Zmluvy starať o poriadok na Predmete nájmu a jeho bezprostrednom okolí, vrátane plnenia tých povinností, ktoré by mal Prenajímateľ (napr. odpratávanie snehu, a obdobné povinnosti).
9. Po skončení nájmu (v posledný deň trvania nájmu) je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, bez nároku na úhradu nákladov za úpravy/zmeny/vykonané opravy Predmetu nájmu, ak sa s Prenajímateľom vopred písomne nedohodnú inak.

Nájomca zodpovedá za škodu na Predmete nájmu zistenú Prenajímateľom po odovzdaní Predmetu nájmu a/alebo počas trvania nájomného vzťahu v zmysle Zmluvy, ktorú nemožno pričítať primeranému opotrebeniu.

V prípade zániku nájomného vzťahu (skončenia nájmu) sa Prenajímateľ a Nájomca výslovne dohodli, že Nájomca nemá nárok na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila (prípadne) hodnota Predmetu nájmu v dôsledku opráv, úprav alebo v dôsledku akýchkoľvek iných skutočností, ak nie je v tejto Zmluve dohodnuté inak.

10. Osobitné záväzky Nájomcu.

Nájomca sa zaväzuje:

a) zachovať súčasnú vlastnícku štruktúru Nájomcu, ktorou sa rozumie sa rozumie nasledovné:

- (i) 50 % obchodných podielov na spoločnosti Nájomcu a 50 % hlasov na valnom zhromaždení Nájomcu vlastní súčasný spoločník – p. Peter Porubský, nar. 28.06.1958, bytom Zákostolská 282/33, 922 07 Veľké Kostoľany a
- (ii) 50 % obchodných podielov na spoločnosti Nájomcu a 50 % hlasov na valnom zhromaždení Nájomcu vlastní súčasný spoločník – p. Helena Porubská, nar. 12.02.1964, bytom Zákostolská 282/33, 922 07 Veľké Kostoľany;

a nezmeniť ju bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,

b) že bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa:

- (i) neuzatvorí zmluvu o predaji podniku Nájomcu alebo časti podniku Nájomcu, alebo akejkoľvek inej zmluvy s obdobnými účinkami alebo účelom,
- (ii) neprijme príslušný orgán spoločnosti Nájomcu rozhodnutie o zrušení, zlúčení, splynutí, rozdelení alebo zmene jeho právnej formy.
- (iii) neprijme akéhokoľvek iné rozhodnutie s účinkami alebo účelom obdobnými rozhodnutiam opísaným vyššie v písm. b) ods. (ii) tohto bodu 10.,
- (iv) nevloží podnik alebo časť podniku Nájomcu do základného či iného imania inej právnickej osoby či inej tretej osoby (alebo nevykoná iný úkon s obdobnými účinkami alebo účelom);

11. Porušením záväzkov uvedených v bode 10 tohto článku vyššie nebude úkon vykonaný s takou fyzickou osobou, ktorá je osobou blízkou súčasným spoločníkom spoločnosti Nájomcu (napr. prevod obchodného podielu na syna spoločníkov, a pod.).
12. V prípade, ak bude vykonaný niektorý z úkonov, ako sú všeobecne opísané v bode 10 tohto článku, súčasťou záväzku Nájomcu je aj záväzok zabezpečiť, aby nový subjekt bol zaviazaný voči Prenajímateľovi na rovnaké záväzky, ako sú obsiahnuté v tejto Zmluve, najmä v bode 10 tohto článku vyššie, a to formou písomnej dohody (napr. dodatku k tejto Zmluve) uzatvorenej do 30 dní od vzniku rozhodujúcej skutočnosti, pričom Prenajímateľ je povinný poskytnúť pri takomto úkone potrebnú súčinnosť.

VII. ZODPOVEDNOSŤ ZA ŠKODU A POISTENIE

1. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za všetky poškodenia Predmetu nájmu.

VIII. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Nájom zaniká zánikom Predmetu nájmu, resp. zánikom Nájomcu bez právneho nástupcu.
3. Nájom sa môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán, to aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
4. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto Zmluvu, ak:
 - Nájomca poruší ktorýkoľvek zo záväzkov dohodnutých v článku V. bod 1, článku V. bod 2, článku VI. bod 3, článku VI. bod 4 a článku VI. bod 5 Zmluvy,
 - Nájomca poruší ktorýkoľvek zo záväzkov dohodnutých v článku VI. bod 10. Zmluvy,
 - Nájomca poruší ktorýkoľvek zo záväzkov, ktoré na seba prevzal touto Zmluvou, iných ako dohodnutých v článku V. bod 1, článku V. bod 2, článku VI. bod 3, článku VI. bod 4 a článku VI. bod 5 a článku VI. bod 10 Zmluvy a potom, ako Prenajímateľ zistil ich porušenie nevykoná Nájomca v dodatočnej lehote (minimálne 20-dňovej) určenej Prenajímateľom nápravu,
 - Nájomca porušil niektorú z povinností (záväzkov), ktoré sa seba prevzal touto Zmluvou (iných ako dohodnutých v článku V. bod 1, článku V. bod 2, článku VI. bod 3, článku VI. bod 4 a článku VI. bod 5 a článku VI. bod 10 Zmluvy opakovane (t. z. prišlo k porušeniu tej istej povinnosti dva, prípadne viac-krát),v každom jednotlivom prípade písomnou výpoveďou s 2-mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane.
5. Nájomca je oprávnený vypovedať túto Zmluvu bez uvedenia dôvodu písomnou výpoveďou s 2-mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane.
6. Zmluvné strany môžu odstúpiť od tejto Zmluvy z dôvodov uvedených v ustanoveniach všeobecne záväzných právnych predpisoch.
7. V prípade ukončenia nájmu je každá Zmluvná strana povinná upozorniť druhú Zmluvnú stranu na opatrenia, ktoré je nevyhnutné vykonať na to, aby sa zabránilo vzniku prípadných škôd, majetkovej, resp. inej ujmy, druhej Zmluvnej strane.

IX. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Uzatvorenie tejto Zmluvy bolo schválené Uznesením obecného zastupiteľstva (Prenajímateľa) – Uznesenie č. 7/2019-B/3 zo dňa 6.11.2019.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami, pričom Prenajímateľ je povinný ju zverejniť v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. (infozákon) na webovom sídle Prenajímateľa. Zmluva nadobúda účinnosť v deň, kedy bude splnená odkladacia podmienka dohodnutá v tejto Zmluve. Nájomný vzťah začína plynúť Dňom začatia nájmu v zmysle tejto Zmluvy.
3. Zmluva a jej výklad sa riadi právom Slovenskej republiky. Zmluva sa bude riadiť a vykladať v prvom rade podľa ustanovení v nej obsiahnutých a podporne podľa platných ustanovení slovenského Občianskeho zákonníka, ako aj ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky. V prípade rozporu medzi ustanoveniami tejto Zmluvy a dispozitívnymi ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, platia ustanovenia Zmluvy.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú, že budú zachovávať mlčanlivosť o všetkých poznatkoch a informáciách, ktoré si navzájom poskytnú pri vzájomných rokovaníach o uzavretí Zmluvy, ako aj o všetkých poznatkoch a informáciách, ktoré získajú v súvislosti s výkonom práv a povinností vyplývajúcich zo Zmluvy; tento záväzok mlčanlivosti a utajenia sa nevzťahuje na prípady, ak Zmluvná strana poskytne informácie alebo písomnosti súvisiace so Zmluvou tretím osobám, ktoré jej poskytujú odborné služby, a ktoré majú zákonom uloženú povinnosť

mlčanlivosti (napr. advokátom v súvislosti s poskytovaním právnej pomoci, daňovým poradcom v súvislosti s poskytovaním daňového poradenstva).

5. V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa neskôr stane neplatným alebo nevykonateľným, neplatnosť takého ustanovenia sa nedotýka platnosti, resp. vykonateľnosti ostatných ustanovení Zmluvy v tej istej alebo v inej jurisdikcii. V takomto prípade vyvinú Zmluvné strany všetko potrebné úsilie na to, aby nahradili takéto neplatné resp. nevykonateľné ustanovenie tejto Zmluvy ustanovením platným resp. vykonateľným, ktoré bude svojou ekonomickou povahou čo možno najbližšie ustanoveniu neplatnému, resp. nevykonateľnému.
6. Akákoľvek požiadavka, výzva, výpoveď alebo oznámenie, ktoré sa majú predložiť v súvislosti s touto Zmluvou musia byť v písomnej forme a doručené osobne alebo doporučeným listom na adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, alebo na také iné adresy, aké príslušná Zmluvná strana oznámi druhej Zmluvnej strane. Akékoľvek požiadavky, výzvy, odstúpenia od tejto Zmluvy a ostatné oznámenia odovzdané osobne budú považované za doručené v deň ich skutočného odovzdania alebo ak ich adresát bezdôvodne odmietne prijať, v deň tohto odmietnutia (v prípade pochybností sa má za to, že odmietnutie bolo bezdôvodné) a ak boli poslané doporučeným listom, tak potom sú považované za doručené na piaty (5.) pracovný deň od ich odovzdania poštovým orgánom.
7. Zmluva je vyhotovená v 2-och origináloch v slovenskom jazyku, pričom každá zo Zmluvných strán obdrží jeden rovnopis.
8. Zmluvné strany po prečítaní Zmluvy konštatujú, že vyjadruje ich skutočnú a slobodnú vôľu, nie sú im známe okolnosti, ktoré by ju robili neplatnou a na znak súhlasu pripájajú podpisy osôb oprávnených konať v ich mene.

Vo Veľkých Kostoľanoch, dňa 20. januára 2020

Prenajímateľ:

Nájomca:

Obec Veľké Kostoľany
zast. Mgr. Gilbert Liška, starosta

HEPEKO, s.r.o.
zast. Peter Porubský, konateľ