ZMLUVA
o nájme nebytových priestorov
podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ:
Obec Jelenec
951 73 Jelenec č. 126
IČO: 00308072
číslo účtu v tvare IBAN: SK36 7500 0000 0040 2974 2372
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:
Bellusia s.r.o. .
930 01 Veľké Blahovo č. 192
IČO: 47 678 500
IČ DPH: SK2024044000
Podnikateľa vedie: Okresný úrad Dunajská Streda, Číslo živnostenského registra: 110-232342
(ďalej len „nájomca“)

I.
Úvodné ustanovenia

1. Na liste vlastníctva č. 1393 vedeného Okresným úradom v Nitre, katastrálny odbor, pre okres Nitra, obec Jelenec, katastrálne územie Jelenec, je vedená budova bývalého MNV súpisné číslo 243 postavená na parcele č. 431/3 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 246 m^2.

2. Výlučným vlastníkom stavby opísanej v bode 1 tohto článku zmluvy je prenajímateľ.

3. V budove sa nachádza priestor o výmere 90 m^2, jedná sa o dve miestnosti /miestnosti bývalých stavebnín / využívanú na účely skladovania tovaru a materiálu (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“).

4. Nájomca je podnikateľ zapísaný v živnostenskom registri Okresného úradu Dunajská Streda pod číslom živnostenského registra: 110-232342. Nájomca má záujem o nájom nebytového priestoru na účely výkonu svojej podnikateľskej aktivity.

II.
Predmet a účel zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je odplatný **nájom a užívanie nebytového priestoru uvedeného v článku I tejto zmluvy** o výmere 90 m^2.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu **za účelom využitia ako sklad na uskladnenie tovaru a materiálu,** s čím nájomca vyslovuje svoj súhlas. Využívanie nebytového priestoru na iné účely je možné výlučne na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť podľa tejto zmluvy do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám. Ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky, je taká zmluva neplatná. Pri porušení tejto povinnosti nájomcom je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku ročného nájomného podľa tejto zmluvy.

4. Nájomca súčasne prehlasuje, že mu je stav predmetu nájmu známy, nemá k nemu výhrady a zaväzuje sa uhrádzať nájomné riadne a včas.

5. Nájomca je zodpovedný za všetky povolenia a súhlasy potrebné k jeho podnikateľskej činnosti.

III.
Nájomné, splatnosť a spôsob platenia nájmu, úhrada služieb spojených s nájmom

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na cene nájmu vo výške 32,- €/ m^2 /rok (slovom: tridsaťdva eur).

2. Výška nájomného bude zmenená každoročne k 1.januáru podľa miery inflácie vyhlásenej Slovenským štatistickým úradom v Bratislave, pričom miera inflácie bude pripočítaná k nájomnému a inflačná zložka bude v nasledujúcich rokoch počítaná z takto upraveného nájomného. Oznámenie o zmene výšky nájomného bude uskutočnené prenajímateľom nájomcovi podľa miery inflácie vyhlásenej Slovenským štatistickým úradom v Bratislave a to písomne do 31.01. bežného kalendárneho roka. Nájomné nie je možné meniť pod sumu uvedenú v bode 1 tohto článku zmluvy.

3. Nájomné je splatné vopred, najneskôr do konca mesiaca predchádzajúceho štvrťroka, za ktorý sa platí nájom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo v hotovosti do pokladne Obecného úradu Jelenec.

4. Platba sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na účet prenajímateľa alebo dňom uskutočnenia úhrady nájomného do pokladne Obecného úradu v Jelenci.

5. Prevádzkové náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu (voda, elektrická energia, plyn, TKO, vývoz žumpy) bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľom týchto služieb.

IV.
Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.10.2026 do 10.01.2027.

2. Táto zmluva podpísaná obidvomi zmluvnými stranami nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.

V.
Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
   a) písomnou dohodou zmluvných strán,
   b) písomnou výpoveďou pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný, ktoroukoľvek
   zmluvnou stranou, bez udania dôvodu
   c) zánikom nájomcu,
   d) zánikom predmetu nájmu.

2. Zmluvné strany sa dohodli na trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po preukázateľnom doručení písomnej výpovede.

VI.
Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie za úhradu podľa tejto zmluvy; zaväzuje sa predmet nájmu v tomto stave na svoje náklady udržiavať.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť vstup do predmetu nájmu osobám povereným nájomcom a tam, kde je potrebné osobitné povolenie k vstupu, vjazdu či parkovaniu, toto povolenie zabezpečí.

3. Prenajímateľ je oprávnený v prípade technickej alebo inej havárie alebo v prípade nebezpečenstva hroziaceho na predmete nájmu alebo na zdraví vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu. Prenajímateľ bude nájomcu o takomto vstupe bezodkladne informovať.

VII.
Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len v rozsahu a len na dohodnutý účel podľa tejto zmluvy.

2. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku ročného nájomného podľa tejto zmluvy.

3. Nájomca sa zaväzuje riadne a včas uhrádzať nájomné v zmysle článku III. tejto zmluvy.

4. Nájomca sa zaväzuje:
- zabezpečiť riadnu ochranu predmetu nájmu,
- vykonať také opatrenia, aby nedochádzalo k poškodzovaniu alebo ničeniu predmetu nájmu a
- udržiavať predmet nájmu po celú dobu nájmu v užívateľnom stave.

5. Nájomca sa zaväzuje sprístupniť prenajímateľovi na požiadanie predmet nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu.

6. Nájomca je oprávnený po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa umiestniť v predmete nájmu svoje vlastné technické zariadenie a inventár (s výnimkou drobného inventáru napr. riad, sklo...) potrebné/ý na dohovorený účel užívania predmetu nájmu. Poistenie proti prípadným škodám takto vneseného majetku si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

7. Nájomca je povinný, v prípade, že dôjde k inštalovaniu vlastného vyhradeného technického zariadenia, o tejto skutočnosti bezodkladne informovať prenajímateľa.

8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú spôsobenú škodu na predmete nájmu, nehodu, živelnú pohromu a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili/by mohli spôsobiť škodu na predmete nájmu. Takisto je súčasne povinný bezodkladne v písomnej forme oznámiť prenajímateľovi návrh spôsobu odstránenia vzniknutej škody. Spôsob odstránenia vzniknutej škody podlieha odsúhlaseniu prenajímateľa.

9. Nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi každú škodu, ktorá prenajímateľovi vznikne na predmete nájmu zanedbaním povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy, ako aj za škodu na predmete nájmu spôsobenú tretími osobami.

10. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať pokoj, čistotu a poriadok.

11. Nájomca je povinný po celú dobu nájmu zabezpečiť drobnú údržbu, drobné opravy na predmete nájmu a upratovanie predmetu nájmu, vrátane udržiavania vonkajších priestorov ako aj priestorov bezprostredne spojených s predmetom nájmu, t.j. chodníky a schody. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na majetku alebo na zdraví svojich zamestnancov, zamestnancov prenajímateľa alebo tretích osôb, ktoré vzniknú v dôsledku porušenia týchto povinností nájomcom a súčasne je povinný vzniknutú škodu odstrániť, uhradiť a uspokojiť nároky poškodených na vlastné náklady.

12. Nájomca je povinný v priestoroch predmetu nájmu zabezpečovať požiarnu ochranu a bezpečnosť práce tak, ako to vyplýva zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ďalších súvisiacich právnych predpisov.

13. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv bez nároku na finančnú náhradu. Pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škody tým spôsobené a nemá nárok na náhradu škody, ktorá by mu inak prináležala z dôvodu nemožnosti alebo obmedzenia užívania predmetu nájmu pre jeho vady.

14. Zmeny (napr. stavebné alebo technické úpravy, rekonštrukčné práce vrátane udržiavacích prác, atď.) na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca môže požiadať o úhradu nákladov spojených so zmenou na veci, len ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.

15. V prípade zániku nájomného vzťahu založeného touto zmluvou, je nájomca povinný do 3 dní od zániku nájomného vzťahu vypratať predmet nájmu a fyzicky ho odovzdať prenajímateľovi čistý a v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca nesplní túto povinnosť, sa zmluvné strany dohodli, že predmet nájmu bude vyprataný prenajímateľom na náklady a zodpovednosť nájomcu. Veci, ktoré nepatria prenajímateľovi, budú v takom prípade prenajímateľom uložené na náklady nájomcu v priestore, ktorý uzná prenajímateľ za vhodný na uvedený účel.

VIII.
Doručovanie

1. Písomnosti určené druhej zmluvnej strane musia byť doručené, ak zmluva neustanovuje inak:
   a) v písomnej forme prostredníctvom pošty doporučene s doručenkou; za deň doručenia sa
   považuje dátum prevzatia zásielky, alebo
   b) osobne, alebo
   c) formou e-mailu, pri bežnej komunikácii zaslaním spätného potvrdzujúceho e-mailu príjemcom, pričom za spätný potvrdzujúci e-mail príjemcu sa nepovažuje správa automaticky vygenerovaná systémom.

2. Doručenie písomnosti osobne je adresát povinný písomne potvrdiť s uvedením čitateľného mena a priezviska, dátumom doručenia písomnosti a svojím podpisom.

3. Ak adresát odmietne prevziať doručovanú písomnosť, považuje sa táto písomnosť za doručenú dňom odmietnutia prevzatia.

4. V prípade zmeny ktoréhokoľvek z údajov v záhlaví zmluvy je príslušná zmluvná strana, ktorej sa zmena týka, povinná túto skutočnosť bezodkladne písomne oznámiť zmluvnej protistrane. Ak zmluvné strany nesplnia svoju oznamovaciu povinnosť, má sa zato, že platia posledné známe identifikačné údaje alebo údaje vyplývajúce z príslušného registra.

IX.
Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka v platnom znení.

2. Zmluvné strany si podpisom tejto dohody udeľujú navzájom súhlas so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.

3. Akékoľvek ďalšie zmeny a doplnky zmluvy je možné vykonať len so súhlasom zmluvných strán písomne formou dodatku k tejto zmluve.

4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých po jednom obdrží každá zmluvná strana.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsah zmluvy je im dostatočne určitý a zrozumiteľný, je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, zmluvu si prečítali, oboznámili sa s jej obsahom a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Jelenci dňa 30.09.2026

Prenajímateľ:	**Nájomca:**
.....	**.....**