

# „Zmluva o nájme pozemku č. 1/2025

ďalej len **Zmluva o nájme obecného pozemku na parcele č. 338/1**

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme obecného majetku v znení neskorších zmien a doplnkov

medzi :

Prenajímateľom: **Obec Dvorany nad Nitrou**  
so sídlom: 956 11 Dvorany nad Nitrou č. 13  
štatutárny orgán: Ing. Jozef Kmeť, LL.M, starosta obce  
IČO: 00699161  
Bankové spojenie:

(ďalej len „*Prenajímateľ*“)

a

Nájomcom: **MK - FENNIX s.r.o.**  
so sídlom: Šurianky 189, Šurianky 951 26  
IČO: 50 004 174  
zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Nitra , oddiel: Sro, vo  
vložke č.: 39671/N  
Štatutárny orgán: Martin Klačman, konateľ  
(ďalej len „*Nájomca*“)

## I. Predmet a účel zmluvy

- 1./ Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností pre kat. úz. Dvorany nad Nitrou na LV č. 318 ako parcela č. 338/1.
- 2./ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na užívanie parcelu 338/1 vo výmere 250 m<sup>2</sup> pri budove číslo 245 v k.ú. Dvorany nad Nitrou.
- 3./ Nájomca bude používať prenajatý priestor na parkovanie techniky.
- 4./ Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať do užívania nájomcovi vyššie uvedenú parcelu za účelom jeho podnikateľskej činnosti.

## II. Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú a začína sa dňom 1.5.2025.

### **III. Skončenie nájmu**

- 1./ Nájom sa skončí písomnou dohodou zmluvných strán.
- 2./ Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu o nájme bez dodržania výpovednej lehoty uvedenej v čl. III. bod 6, ak
  - a) nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s touto zmluvou,
  - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
  - c) nájomca alebo iné osoby, ktoré užívajú prenajatý priestor, napriek písomnému upozorneniu, hrubo porušujú pokoj a poriadok,
  - d) nájomca prenechá prenajatý priestor do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
  - e) nájomca súhlasí s tým, že ak nezaplatí nájomné v lehote stanovenej v čl. IV. ods. 3, prenajímateľ môže uzamknúť prenajaté priestory až do doby zaplatenia nájmu.
- 3./ Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme bez dodržania lehoty uvedenej v čl. III. bod 6 ak:
  - a) stratí spôsobilosť na prevádzkovanie činnosti, na ktorú si priestor prenajal,
  - b) sa prenajatý priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
  - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti, vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.
- 4./ V prípade ukončenia nájmu podľa čl. III. bod 3 vráti prenajímateľ nájomcovi alikvotnú časť zaplateného nájomného vopred za neužívanie prenajatých priestorov na účet nájomcu do 30 dní od ukončenia platnosti zmluvy.
- 5./ V písomnej dohode o ukončení nájmu sa uvedie deň, ku ktorému sa nájom končí. V prípade vypovedania nájomnej zmluvy podľa čl. III. bod 2 a čl. III bod 3 sa nájom končí doručením výpovede nájomcovi alebo prenajímateľovi.
- 6./ Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
- 7./ Počas výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť za prítomnosti zástupcu prenajímateľa prehliadku prenajatého priestoru novým záujemcom.
- 8./ V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený prenajatý priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.
- 9./ Ak nájomca neodovzdá prenajatý priestor prenajímateľovi v lehote uvedenej podľa čl. III. bod 8 je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 33 € za každý deň nesplnenia povinnosti. Okrem uvedenej zmluvnej pokuty je nájomca povinný z titulu

bezdôvodného obohatenia uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému.

#### **IV. Nájomné**

- 1./ Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného 70 eur mesačne:
- 2./ Nájomné sa platí mesačne vopred na účet prenajímateľa alebo do pokladne prenajímateľa a je splatné do 15 dňa príslušného mesiaca.
- 3./ Ak nájomca neuhradí nájomné vo výške a lehote uvedenej v bode 2 a bod 3 je povinný platiť úrok z omeškania vo výške stanovenej zákonom.
- 4./ **Inflačná doložka:**
  - 4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený Nájomné jednostranne zvýšiť o priemernú ročnú mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien, zverejnenú Štatistickým úradom SR (ďalej aj ako „Miera inflácie“), v každom kalendárnom roku trvania nájmu za podmienok upravených nižšie (ďalej aj ako „Právo na zvýšenie Nájomného“).
  - 4.2. Právo na zvýšenie Nájomného je Prenajímateľ oprávnený uplatniť prvýkrát v kalendárnom roku 2026, a to len do konca kalendárneho mesiaca, ktorý nasleduje po kalendárnom mesiaci, v ktorom Štatistický úrad SR oficiálne uverejní Mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok. Pre vylúčenie pochybností sa uvádza, že v prípade zápornej Miery inflácie (deflácia) Právo na zvýšenie Nájomného nevzniká, a zároveň sa Nájomné ani neznižuje.
  - 4.3. Pre vylúčenie pochybností sa uvádza, že Právo na zvýšenie Nájomného možno v kalendárnom roku uplatniť vždy len raz. V prípade, že Prenajímateľ Právo na zvýšenie Nájomného v konkrétnom kalendárnom roku za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve neuplatní, stráca nárok uplatňovať Právo na zvýšenie Nájomného za obdobie tohto kalendárneho roku.
  - 4.4. Právo na zvýšenie Nájomného musí Prenajímateľ u Nájomcu uplatniť tak, že Nájomcovi doručí uplatnenie si Práva na zvýšenie Nájomného spolu s jeho špecifikáciou s prehľadne zobrazenými pôvodnými ako aj zvýšenými jednotlivými položkami Nájomného a podrobnosťami výpočtu zvýšenia.
  - 4.5. Nájomca (aj prostredníctvom kontaktnej osoby Nájomcu) je povinný potvrdiť zvýšenie Nájomného na základe uplatnenia si Práva na zvýšenie Nájomného do 10 pracovných dní od doručenia tohto uplatnenia, a to len za predpokladu, že Právo na zvýšenie Nájomného Prenajímateľom uplatnené riadne a za podmienok vyplývajúcich z tejto Zmluvy. Nájomné sa, na základe uplatnenia Práva na zvýšenie Nájomného Prenajímateľom u Nájomcu, zvyšuje doručením potvrdenia zvýšenia Nájomného s uvedením zvýšeného Nájomného Prenajímateľovi, a to bez nutnosti uzavretia osobitného písomného dodatku k tejto Zmluve.

## **V. Ostatné náklady**

Nájomca si hradí sám prevádzkové náklady, ktoré sa týkajú upratovania prenajatých priestorov.

## **VI. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu**

**1./** Prenajímateľ je povinný najmä :

- a) odovzdať nájomcovi prenajatý priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní prenajatého priestoru zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav prenajatého priestoru v čase jeho odovzdania,
- b) umožniť nájomcovi užívať prenajatý priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou,
- c) zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
- d) predkladať nájomcovi faktúry týkajúce sa nájomného,
- e) vykonávať opravy a údržbu prenajatých priestorov len pokiaľ ide o náklady presahujúce bežnú údržbu alebo opravy.

**2A./** Nájomca je povinný najmä :

- a) užívať prenajatý priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby. Popri nájomcovi sú oprávnení prenajatý priestor užívať zamestnanci nájomcu, ktorí tu vykonávajú svoju prácu,
- b) užívať prenajatý priestor riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú si prenajatý priestor prenajal, nebol rušený pokoj a poriadok v objekte,
- c) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má robiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- d) znášať obmedzenie v užívaní prenajatého priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv,
- e) umožniť prenajímateľovi prístup do prenajatých priestorov jedenkrát štvrťročne za účelom kontroly, či je prenajatý priestor používaný v zmysle tejto zmluvy,
- f) dodržiavať bezpečnostné a iné všeobecne záväzné predpisy,
- g) riadne a včas platiť nájomné,

**2B./** Nájomca nesmie :

- a) okrem uvedených prípadov vykonať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez súhlasu prenajímateľa,
- b) prenechať prenajatý priestor do nájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

## **VII. Záverečné ustanovenia**

**1./** Táto zmluva je platná dňom podpísania oboma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

**2./** Túto zmluvu je možné meniť len písomnou formou na základe vzájomnej dohody.

**3./** Táto zmluva je vyhotovená v dvoch právne rovnocenných exemplároch, pričom každá zmluvná strana dostane po jednom vyhotovení.

**4./** Zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, ako prejav ich slobodnej vôle, túto vlastnoručne podpisujú. Práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú v celosti i na prípadných právnych nástupcov prenajímateľa resp. nového vlastníka alebo nájomcu a to bez osobitného súhlasu alebo dodatku.

**5./** Prílohou tejto zmluvy sú listiny osvedčujúce právnu subjektivitu oboch zmluvných strán.

**6./** Táto zmluva bola schválená Uznesením 193/2025 Obecného zastupiteľstva obce Dvorany nad Nitrou.

**7./**Súčasti zmluvy :

Príloha č. 1 - výpis zo obchodného registra nájomcu

V Dvoranoch nad Nitrou dňa 29.4.2025

.....

prenajímateľ

.....

nájomca