

Zmluva o nájme nebytových priestorov, vonkajších priestorov a pozemkov

uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Čl. I Zmluvné strany

Prenajímateľ: František Balogh, MBA, LL.M.
Adresa: Petőfiho 762/23, 079 01 Veľké Kapušany
Dátum narodenia: 21.11.1973
Rodné číslo : 731121/9575
Bankové spojenie : VÚB, a.s.
IBAN: SK43 0200 0000 0021 5292 1254
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Súcit n. o. Veľké Kapušany
Štatutárny zástupca: PhDr. Szilárd Balogh, predseda správnej rady
Sídlo: Zelená 275, 079 01 Veľké Kapušany
IČO: 35581662
DIČ: 2022070644
(ďalej len „nájomca“)

Čl. I. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom

1.1. nehnuteľností:

a) nebytových priestorov stavby:

- **Domov dôchodcov súp. č. 275 na parcele č. 333/7** (bližšia špecifikácia miestností na I. P.P., I. N.P. a II. N.P. v prílohe č. 6)

Výťahová šachta a podkrovie nie je predmetom tejto nájomnej zmluvy.

b) pozemkov:

- **parc. č. 333/7 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 277 m²**
- **parc. č. 333/8 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 212 m²**

v katastrálnom území Veľké Kapušany, okres Michalovce, obec Veľké Kapušany, ktoré sú zapísané na LV č. 2457, vedeného Okresným úradom Michalovce – katastrálny odbor,

1.2. nehnuteľností:

a) nebytových priestorov stavby:

- **Garáž a dielňa súp. č. 1579 na parcele č. 333/5**
 - prevádzka domova dôchodcov (bližšia špecifikácia miestností v prílohe č. 6)
 - prevádzka teplých jedál (bližšia špecifikácia miestností v prílohe č. 6)
- **Ubytovacia časť Domova dôchodcov vo Veľkých Kapušanoch súp. č. 1580 na parcele č. 333/6** (bližšia špecifikácia miestností v prílohe č. 6)

b) pozemkov:

- **parc. č. 333/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2075 m²**
- **parc. č. 333/4 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m²**
- **parc. č. 333/5 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 549 m²**
- **parc. č. 333/6 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 146 m²**
- **parc. č. 333/9 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 551 m²**

- parc. č. 333/10 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m²
- parc. č. 333/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 198 m²
- parc. č. 333/12 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 198 m²
- parc. č. 333/13 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 198 m²
- parc. č. 333/14 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 234 m²
- parc. č. 333/15 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 158 m²
- parc. č. 333/16 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 158 m²
- parc. č. 333/17 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 158 m²
- parc. č. 333/18 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 158 m²
- parc. č. 333/19 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 158 m²

v katastrálnom území Veľké Kapušany, okres Michalovce, obec Veľké Kapušany, ktoré sú zapísané na LV č. 1078, vedeného Okresným úradom Michalovce – katastrálny odbor,

1.3. vonkajších priestorov (spevnených plôch):

- **nádvorie s povrchom z asfaltobetónu na parc. č. 333/1, zastavaná plocha 2 200 m²**
- **parkoviska s povrchom z asfaltobetónu na parc. č. 333/1, zastavaná plocha 450 m²**

1.4. nehnuteľností:

c) nebytových priestorov stavby:

- **Domov dôchodcov a zariadenie opatrovateľskej služby súp.č. 290 na parcele č. 361/3, 361/6 a 361/7 (bližšia špecifikácia miestností v prílohe č. 6)**

d) pozemkov:

- **parc. č. 361/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2847 m²,**
- **parc. č. 361/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 492 m²,**
- **parc. č. 361/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 318 m²,**
- **parc. č. 361/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 m²**
- **parc. č. 361/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5 m²,**
- **parc. č. 361/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5 m²**

v katastrálnom území Veľké Kapušany, okres Michalovce, obec Veľké Kapušany, ktoré sú zapísané na LV č. 2125, vedeného Okresným úradom Michalovce, Katastrálnym odborom, Pracovisko Veľké Kapušany.

1.5. vonkajších priestorov (spevnených plôch):

- **chodníka na parc. č. 361/1, zastavaná plocha 200 m²**

2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy dáva nebytové priestory a pozemky podľa bodu 1 tejto nájomnej zmluvy, so všetkými súčasťami a príslušenstvom do nájmu nájomcovi za účelom prevádzkovania Domova dôchodcov na adrese Zelená 275, Veľké Kapušany a Domova dôchodcov a zariadenia opatrovateľskej služby na adrese Zelená 54, Veľké Kapušany.

3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s technickým stavom prenajímaných nehnuteľností a príslušenstva a že predmet zmluvy bude slúžiť dohodnutému účelu nájmu.

Čl. III.

Doba nájmu

4. Zmluva o nájme pozemku sa uzatvára od. 01.12.2022 na dobu neurčitú.

Čl. IV.

Výška nájomného a platobné podmienky

5. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške

90 540,82 € / ročne : 12 = 7 545,07 € / mesačne

podľa určenia výšky nájmu, ktorý tvorí prílohu č. 6 tejto nájomnej zmluvy.

6. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade nájomného vždy do 15. dňa v príslušnom mesiaci na účet prenajímateľa, vedeného v peňažnom ústave SLSP, a.s., IBAN: SK43 0200 0000 0021 5292 1254, variabilný symbol: 35581662 (IČO nájomcu).

7. Zmluvné strany sa dohodli jedenkrát ročne prehodnotiť výšku nájomného o index spotrebiteľských cien vyhlásených Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok dodatkom k tejto zmluve.
8. V prípade omeškania s platením nájomného podľa tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy, za každý deň omeškania.

Čl. V.

Úhrada služieb spojených s nájmom

9. Služby spojené s poskytovaním nájmu (elektrická energia, vodné a stočné) sa nájomca zaväzuje uhrádzať sám na základe zmluvného vzťahu s dodávateľmi týchto médií. Nájomca bude uskutočňovať úhradu platieb priamo dodávateľom médií.
10. Za účelom zabezpečenia spôsobu úhrady podľa bodu 9 tejto nájmovej zmluvy sa zmluvné strany zaväzujú vykonať u príslušných dodávateľov prehlásenie odberateľa tak, aby ním bol priamo nájomca.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

11. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel a nie je oprávnený ho ďalej prenajať.
12. Nájomca je povinný starať sa o prenajatý predmet zmluvy so všetkou starostlivosťou riadneho hospodára a vykonávať na vlastné náklady drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom. Zároveň je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť mu ich vykonanie.
13. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť. Pri nesplnení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu, ktorá tým vznikne.
14. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek iné stavebné úpravy, rekonštrukčné práce, resp. modernizáciu predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Každá stavebná úprava, rekonštrukčné práce a iné zhodnotenie majetku prenajímateľa bude predmetom osobitnej písomnej dohody zmluvných strán, v ktorej si zmluvné strany upravia podmienky, za ktorých budú jednotlivé práce realizované.
15. Nájomca je povinný počas celej doby nájmu zabezpečiť poistenie hnutel'ného majetku.
16. Nájomca je povinný zabezpečiť poistenie majetku proti živeľnej udalosti.
17. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do priestorov, ktoré sú predmetom nájmu za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, za prítomnosti nájomcu alebo ním povereného zástupcu.
18. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch na vlastné náklady zabezpečiť dodržiavanie predpisov bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi.
19. Nájomca sa zaväzuje odstrániť na vlastné náklady všetky škody a vady, ktoré v čase nájmu vzniknú užívaním nebytových priestorov.

Čl. VII.

Ukončenie nájmu

20. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou zo strany prenajímateľa:

- z dôvodov podľa §9 ods.2 písm. a) až g) zákona č.116/1990 Zb.
 - ak dôjde k prevodu vlastníctva,
 - c) výpoveďou zo strany nájomcu,
 - d) odstúpením od zmluvy:
 - zo strany prenajímateľa alebo nájomcu za podmienok uvedených v § 679 Občianskeho zákonníka,
 - e) uplynutím dohodnutej doby nájmu.
21. Výpovedná lehota je šesťmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
22. Odstúpenie od zmluvy musí byť doručené druhej strane v písomnej podobe a jeho účinky nastávajú dňom doručenia, ak v odstúpení nie je uvedené inak.
23. Nájomca je povinný písomne vyzvať prenajímateľa na odovzdanie a prevzatie nehnuteľností tak, aby tieto boli odovzdané prenajímateľovi najneskôr v prvý pracovný deň po skončení nájmu.
24. O odovzdaní a prevzatí nájmu spíšu zmluvné strany zápisnicu, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca.

Čl. VIII. Predkupné právo

25. Nájomca má predkupné právo na kúpu nehnuteľností uvedených v čl. I ods. 1 tejto zmluvy.

Čl. IX. Záverečné ustanovenia

26. Akékoľvek zmeny týkajúce sa tejto zmluvy môžu byť vykonané iba po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán formou písomných dodatkov.
27. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
- Príloha č. 1 - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 2457, k. ú. Veľké Kapušany, obec Veľké Kapušany, okres Michalovce, zo dňa 02.11.2022, vytvorený cez katastrálny portál
 - Príloha č. 2 - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1078, k. ú. Veľké Kapušany, obec Veľké Kapušany, okres Michalovce, zo dňa 02.11.2022, vytvorený cez katastrálny portál
 - Príloha č. 3 - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 2125, k. ú. Veľké Kapušany, obec Veľké Kapušany, okres Michalovce, zo dňa 02.11.2022, vytvorený cez katastrálny portál
 - Príloha č. 4 - Informatívna kópia z mapy na parcely: C KN 333/1,4-19 v k. ú. Veľké Kapušany, obec Veľké Kapušany, okres Michalovce zo dňa 03.11.2022, vytvorená cez Mapový klient ZBGIS
 - Príloha č. 5 - Informatívna kópia z mapy na parcely: C KN 361/1,2,3,4,6,7 v k. ú. Veľké Kapušany, obec Veľké Kapušany, okres Michalovce zo dňa 03.11.2022, vytvorená cez Mapový klient ZBGIS
 - Príloha č. 6 - Určenie výšky ročného nájmu nebytových priestorov, vonkajších priestorov a pozemkov
 - Príloha č. 7 – Všeobecné záväzné nariadenie mesta Veľké Kapušany č. 149/2018 o nájme nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Veľké Kapušany
28. Touto zmluvou sa zrušuje Zmluva o nájme nebytových priestorov a pozemkov zo dňa 30.03.2016 vrátane Dodatku č. 1 zo dňa 24.08.2016 a Dodatku č. 2 zo dňa 14.11.2016
29. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých 1 vyhotovenie dostane prenajímateľ a 2 vyhotovenia nájomca.

30. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa osobitných predpisov.
31. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva obsahuje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu, že nebola uzatvorená v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto podpísali.

Vo Veľkých Kapušanoch, dňa 01.12.2022

prenajímateľ:

nájomca: **Súcit n. o. Veľké Kapušany**

.....
František Balogh, MBA, LL.M

.....
PhDr. Szilárd Balogh
predseda správnej rady

Prílohy:

- Príloha č. 1 - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 2457, k. ú. Veľké Kapušany, obec Veľké Kapušany, okres Michalovce, zo dňa 02.11.2022, vytvorený cez katastrálny portál
- Príloha č. 2 - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1078, k. ú. Veľké Kapušany, obec Veľké Kapušany, okres Michalovce, zo dňa 02.11.2022, vytvorený cez katastrálny portál
- Príloha č. 3 - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 2125, k. ú. Veľké Kapušany, obec Veľké Kapušany, okres Michalovce, zo dňa 02.11.2022, vytvorený cez katastrálny portál
- Príloha č. 4 - Informatívna kópia z mapy na parcely: C KN 333/1,4-19 v k. ú. Veľké Kapušany, obec Veľké Kapušany, okres Michalovce zo dňa 03.11.2022, vytvorená cez Mapový klient ZBGIS
- Príloha č. 5 - Informatívna kópia z mapy na parcely: C KN 361/1,2,3,4,6,7 v k. ú. Veľké Kapušany, obec Veľké Kapušany, okres Michalovce zo dňa 03.11.2022, vytvorená cez Mapový klient ZBGIS
- Príloha č. 6 - Určenie výšky ročného nájmu nebytových priestorov, vonkajších priestorov a pozemkov
- Príloha č. 7 – Všeobecné záväzné nariadenie mesta Veľké Kapušany č. 149/2018 o nájme nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Veľké Kapušany