

ZMLUVA O NÁJME Č. 12/2022
NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá v súlade s ustanovením § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „ZoNB“)

I. ZMLUVNÉ STRANY

1. Prenajímateľ:

Názov: Obec Beluša
Sídlo: Farská 1045/6, 018 61 Beluša
IČO: 00 317 063
DIČ: 202 044 1445
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s.
IBAN: SK22 0200 0000 0000 2012 6372
Zastúpený: Ján Prekop, starosta
(ďalej aj ako „Prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

2. Nájomca:

Obchodné meno: Llsyst, s. r. o.
Sídlo: Žilinská 864/6, 018 61 Beluša
IČO: 53 706 587
DIČ: 212 150 3362
Zapísaný: v obchodnom registri OS Trenčín, oddiel Sro, vložka č.: 41892/R
Bankové spojenie: VÚB banka, a. s.
IBAN: SK40 0200 0000 0044 5503 3851
Zastúpený: Ladislav Čelko, konateľ
(ďalej aj ako „Nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

3. Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“ alebo jednotlivo „Zmluvná strana“ v príslušnom gramatickom tvare.
4. Zmluvné strany slobodne vážne v súlade s ustanovením § 3 ZoNB uzavierajú túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 12/2022 (ďalej aj ako „Zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare).

II. PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností Okresným úradom Púchov, katastrálnym odborom pre okres Púchov, obec Beluša, kat. územie Beluša na LV č. 1, a to stavby, obv. zdravotného strediska súp. č. 6, postavenej na parcele registra KN-C 318 (ďalej aj ako „Budova“ v príslušnom gramatickom tvare).
2. Na 1. nadzemnom podlaží Budovy je umiestnený nebytový priestor : prípravovňa o výmere 16,00 m², čakáreň o výmere 12,54 m², WC + kabínka o výmere 6,00 m², ktoré tvoria predmet nájmu pre účely tejto Zmluvy a je ďalej označená ako „Predmet nájmu“ v príslušnom gramatickom tvare. Zmluvné strany vzájomne vyhlasujú, že Predmet nájmu je dostatočne zrozumiteľne špecifikovaný a vymedzený.

3. Na 1. nadzemnom podlaží Budovy sa nachádzajú spoločné priestory o výmere 5 m² a sú ďalej označené ako „Spoločné priestory“ v príslušnom gramatickom tvare. Zmluvné strany vzájomne vyhlasujú, že Spoločné priestory sú dostatočne zrozumiteľne špecifikované a vymedzené.
4. Nájomca vyhlasuje, že sa dostatočne oboznámil s technickým stavom Predmetu nájmu a Spoločných priestorov pred podpisom Zmluvy, pričom tieto sú plne spôsobilé na ich užívanie na účel dohodnutý v Zmluve a v tomto stave ich od Prenajímateľa preberá.

III. PREDMET ZMLUVY

1. Na základe tejto Zmluvy Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania Predmet nájmu a Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním Predmetu nájmu.
2. Na základe Zmluvy je Nájomca oprávnený užívať tiež Spoločné priestory, a to v takom rozsahu, aby ich užívaním neobmedzoval ďalších nájomcov nebytových priestorov v Budove.

IV. DOBA A ÚČEL NÁJMU

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobú neurčitú. Doba nájmu začína dňom 01.10.2022.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený využívať Predmet nájmu výlučne na účel prevádzky IT a skladových priestorov. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu za účelom kontroly, či Nájomca užíva Predmet nájmu na dohodnutý účel a v súlade so Zmluvou, ak mu Prenajímateľ oznámi kontrolu minimálne 24 hodín vopred.
3. Nájomca vyhlasuje, že pred samotným zahájením svojej činnosti v Predmete nájmu v súlade s účelom, na ktorý mu Prenajímateľ Predmet nájmu prenajal, zabezpečí najneskôr ku dňu začatia nájmu všetky potrebné úradné a iné povolenia potrebné podľa príslušných právnych predpisov na prevádzkovanie svojej činnosti v súlade s účelom nájmu a rovnako sa zväzuje počas celej doby nájmu udržiavať všetky tieto povolenia v nepretržitej platnosti. Nemožnosť prevádzkovať činnosť Nájomcu z dôvodu absencie týchto povolení alebo v dôsledku straty ich platnosti nemá žiadny vplyv na povinnosti Nájomcu vyplývajúce z tejto Zmluvy, a to najmä povinnosť platiť nájomné riadne a včas.
4. Nájomca nie je oprávnený dať do podnájmu Predmet nájmu žiadnej inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

V. NÁJOMNÉ

1. Nájomné bolo stanovené v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, uznesením Obecného zastupiteľstva v Beluši 52.12./18 zo dňa 12.12.2018 a dohodou Zmluvných strán vo výške :
prípravovňa o výmere 16,00 m² = 31,87,- EUR/m²/rok (slovom tridsaťjeden eur 87/100 cent za jeden meter štvorcový ročne) za Predmet nájmu;
čakáreň o výmere 12,54 m² = 12,74,- EUR/m²/rok (slovom dvanásť eur 74/100 cent za jeden meter štvorcový ročne) za Predmet nájmu;

WC + kabínka o výmere 6,00 m² = 12,74,- EUR/m²/rok (slovom dvanásť eur 74/100 cent za jeden meter štvorcový ročne) za Predmet nájmu;

spoločné priestory o výmere 5 m² = 12,74,- EUR/m²/rok (slovom dvanásť eur 74/100 cent za jeden meter štvorcový ročne);

Vzhľadom na výmeru Predmetu nájmu a Spoločných priestorov predstavuje ročné nájomné sumu vo výške 809,82,- EUR (slovom osemstodeväť eur 82/100 cent).

2. Nájomca je povinný platiť nájomné v mesačných platbách vo výške 67,49,- EUR (slovom šesťdesiatsedem eur 49/100 cent), a to vždy najneskôr k prvému dňu v mesiaci. Nájomné za prvý mesiac je Nájomca povinný zaplatiť najneskôr v deň platnosti a účinnosti Zmluvy.
3. Nájomné je Nájomca povinný zaplatiť na účet Prenajímateľa uvedený čl. I. bod 1. Zmluvy. Nájomné sa považuje za zaplatené dňom pripísania peňažných prostriedkov na účet Prenajímateľa.
4. V prípade, ak sa Nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % zo sumy nájomného, s ktorého úhradou je Nájomca v omeškaní, a to za každý deň omeškania. Zmluvnú pokutu je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi do 14 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy zo strany Prenajímateľa, a to bez ohľadu na jeho zavinenie s omeškaním. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na úrok z omeškania.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné v prípade zvýšenia miery inflácie. Na účely Zmluvy sú pre posúdenie zvýšenia miery inflácie rozhodné údaje zverejnené Štatistickým úradom Slovenskej republiky v Potvrdení o miere inflácie vydávaného vždy na začiatku kalendárneho roka. K jednostrannému zvýšeniu nájmu je Prenajímateľ oprávnený pristúpiť každoročne vždy najneskôr do 31.3. v príslušnom kalendárnom roku na základe písomného oznámenia, ktoré zašle Nájomcovi. Nájomné môže Prenajímateľ zvýšiť najviac o hodnotu kladného rastu miery inflácie oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa Zmluvné strany dohodli, že v prípade zápornej hodnoty miery inflácie zverejnenej zo strany Štatistického úradu Slovenskej republiky k zníženiu nájomného nedôjde.
6. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi tiež úhradu za plnenia a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu a Spoločných priestorov (ďalej spolu aj ako „Plnenia“ v príslušnom gramatickom tvare). Plneniami sú plnenia a služby slúžiace na riadne užívanie Predmetu nájmu a Spoločných priestorov, a jedná sa o náklady na kúrenie, ohrev vody, vodné a stočné, úhradu el. energie v Spoločných priestoroch, upratovanie Spoločných priestorov a iné náklady ktoré je povinný Prenajímateľ platiť jednotlivým dodávateľom energií a vynaložiť na prevádzku a údržbu Predmetu nájmu a Spoločných priestorov.
7. Plnenia predstavujúce dodávku jednotlivých energií a médií je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi vo forme preddavkov, a to nasledovne:
 - a. kúrenie vo výške 250,- EUR/rok (slovom dvestopäťdesiat eur ročne),
 - b. ohrev vody vo výške 20,- EUR/rok (slovom dvadsať eur ročne),
 - c. vodné a stočné vo výške 25,- EUR/rok (slovom dvadsaťpäť eur ročne),
 - d. dodávka el. energie do Spoločných priestorov vo výške 15,- EUR/rok (slovom pätnásť eur ročne),
 - e. dodávka el. energie vo výške 50,- EUR/rok (slovom päťdesiat eur ročne).
8. Plnenia slúžiace na údržbu a prevádzku Predmetu nájmu a Spoločných priestorov je Nájomca povinný platiť v nasledovnej výške:
 - a. upratovanie Spoločných priestorov vo výške 220,- EUR/ rok (slovom dvestodvadsať eur ročne),
 - b. ostatné náklady na údržbu a Spoločných priestorov vo výške 90,- EUR/ rok (slovom deväťdesiat eur ročne).

9. Celková výška úhrady za Plnenia predstavuje sumu vo výške 670,- EUR (slovom šesťstosedemdesiat eur). Úhradu za Plnenia je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi v mesačných platbách vo výške 55,83,- EUR (slovom päťdesiatpäť eur 83/100 cent), a to vždy k 1. dňu kalendárneho príslušného mesiaca. Úhrada za Plnenia je splatná vždy spolu s nájomným na účet Prenajímateľa. Ustanovenie bodu 3. tohto článku Zmluvy sa aplikuje primerane na úhradu preddavku za Plnenia.
10. V prípade, ak Nájomcovi vznikne nedoplatok na úhrade za Plnenia platené formou preddavkov v zmysle bode 7. tohto článku Zmluvy, ktorý bude vyplývať z ročného vyúčtovania reálne spotrebovaných Plnení uvedených v bode 7. tohto článku Zmluvy, zaväzuje sa Nájomca tento nedoplatok zaplatiť Prenajímateľovi v plnej výške. Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi nedoplatok na úhrade za Plnenia na základe ročného vyúčtovania jednotlivých plnení vykonaných príslušnými dodávateľmi energií a poskytovateľmi služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu a Spoločných priestorov vo vzťahu k Prenajímateľovi do 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa. V prípade, ak na základe ročného vyúčtovania jednotlivých Plnení uvedených v bode 7. tohto článku Zmluvy vznikne Nájomcovi preplatok na úhrade za Plnenia, tak je Prenajímateľ oprávnený započítať si vzniknutý preplatok so svojou pohľadávkou voči Nájomcovi na zaplatenie nájomného alebo úhrady za Plnenia, a to aj takou, ktorá sa stane splatnou v budúcnosti. Zmluvné strany sa dohodli, že pri vyúčtovaní skutočne spotrebovaných Plnení Prenajímateľ rozpočíta výšku jednotlivých Plnení na 1m² celkovej podlahovej plochy Budovy, pričom Nájomca znáša úhradu jednotlivé Plnenia v rozsahu veľkosti podlahovej plochy ním užívaného Predmetu nájmu a Spoločných priestorov.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť úhradu preddavku za Plnenia uvedených v bode 7. tohto článku Zmluvy v prípade, ak preukázateľne dôjde k zvýšeniu ceny niektorých z Plnení zo strany dodávateľa tohto plnenia alebo poskytovateľa služby, a to o výšku medziročného rastu cien plnení.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný platiť miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady vo výške určenej Obcou Beluša v rozhodnutí o vyrubení miestneho poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, a to priamo Obci Beluša.

VI. ZMENY A ÚPRAVY PREDMETU NÁJMU

1. Akékoľvek zmeny a úpravy na Predmete nájmu je Nájomca oprávnený vykonávať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu zo strany Prenajímateľa.
2. Pri zamýšľanej zmene alebo úprave Predmetu nájmu je Nájomca povinný predložiť Prenajímateľovi na schválenie plán zmeny alebo úpravy Predmetu nájmu, ktorý bude obsahovať konečný návrh zmeny alebo úpravy, zoznam použitých materiálov, tovarov alebo zariadení, druh a rozsah prác potrebných na dosiahnutie zmeny alebo úpravy ako aj časový harmonogram prác. Pokiaľ sa jedná o také zmeny alebo úpravy Predmetu nájmu, ktoré podliehajú súhlasu alebo povoleniu príslušného orgánu štátnej správy alebo samosprávy, je Nájomca povinný predložiť Prenajímateľovi schválený plán zmeny alebo úpravy Predmetu nájmu autorizovaný architektom alebo stavebným inžinierom, ktorý bude zodpovedať príslušným technickým normám a všeobecne záväzným právnym predpisom. Všetky náklady spojené so schválením a vypracovaním plánu zmien alebo úprav Predmetu nájmu znáša v plnom rozsahu Nájomca bez nároku na ich náhradu od Prenajímateľa.
3. Pri udelení súhlasu s vykonaním zmien alebo úprav Predmetu nájmu je Prenajímateľ oprávnený určiť Nájomcovi podmienky vykonania týchto zmien alebo úprav tak, aby nebolo obmedzené

užívanie Spoločných priestorov ostatnými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v Polyfunkčnom dome a aby boli dodržané príslušné všeobecne záväzné právne predpisy a technické normy. Podmienky určené zo strany Prenajímateľa podľa prechádzajúcej vety je Nájomca povinný splniť.

4. Nájomca je oprávnený začať vykonávať zmeny a úpravy Predmetu nájmu až po doručení písomného súhlasu zo strany Prenajímateľa.
5. V prípade, ak Prenajímateľ zistí kedykoľvek počas doby nájmu, že Nájomca pri vykonávaní zmien alebo úprav Predmetu nájmu nedodržiaval podmienky uvedené v písomnom súhlase, a to najmä porušením akýchkoľvek technických noriem alebo všeobecne záväzných právnych predpisov, je oprávnený vyzvať Nájomcu na odstránenie zistených nedostatkov. Nájomca je povinný bezodkladne po doručení takejto výzvy začať s odstraňovaním zistených nedostatkov. Pokiaľ Nájomca s odstraňovaním zistených nedostatkov nezačne v zmysle predchádzajúcej vety a jedná sa o také nedostatky, ktoré môžu ohroziť život alebo zdravie osôb alebo spôsobujú existenciu väd na Predmete nájmu, alebo obmedzujú užívanie Spoločných priestorov, je Prenajímateľ oprávnený odstrániť zistené nedostatky sám na náklady a nebezpečenstvo Nájomcu. Pri odstraňovaní nedostatkov je Prenajímateľ oprávnený prijať všetky potrebné opatrenia, vrátane obmedzenia alebo vylúčenia práva Nájomcu užívať Predmet nájmu. Pokiaľ dôjde zo strany Prenajímateľa k vylúčeniu alebo obmedzeniu práva Nájomcu užívať Predmet nájmu pri odstraňovaní vyššie uvedených nedostatkov zapríčinených Nájomcom, nie je týmto dotknutá povinnosť Nájomcu platiť nájomné a úhradu za Plnenia, pričom Nájomca nemá nárok na akúkoľvek zľavu z nájomného a úhrady za Plnenia.
6. Pri vykonávaní odsúhlasených úprav a zmien na Predmete nájmu je Nájomca povinný postupovať tak, aby nerušil alebo neobmedzoval hlukom, prašnosťou, vibráciami a inými nepriaznivými vplyvmi majúcimi pôvod vo vykonávaní zmien alebo úprav iných nájomcov v Budove. Všetky odpady vzniknuté pri zmene alebo úprave Predmetu nájmu zo strany Nájomcu, je Nájomca povinný bezodkladne zlikvidovať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi na vlastné náklady. V prípade, ak zo strany Nájomcu nedôjde k likvidácii odpadov v zmysle predchádzajúcej vety ani po písomnej výzve, je Prenajímateľ oprávnený takto vzniknutý odpad zlikvidovať na náklady a nebezpečenstvo Nájomcu.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že udelením súhlasu na vykonávanie zmien alebo úprav Predmetu nájmu podľa bodu 1. tohto článku Prenajímateľ na seba nepreberá akúkoľvek povinnosť úhrady nákladov spojených so zmenou alebo úpravou Predmetu nájmu, na ktorú udelili súhlas, pričom tieto náklady znáša v plnom rozsahu výlučne Nájomca. Zároveň sa Zmluvné strany dohodli, že udelením súhlasu v zmysle bodu 1. tohto článku na seba Prenajímateľ nepreberá žiadnu zodpovednosť za vhodnosť alebo technickú dostatočnosť zmeny navrhovanej zo strany Nájomcu v rámci predloženého plánu zmien alebo úprav Predmetu nájmu a tiež ani za jeho súlad s technickými normami alebo všeobecne záväznými právnymi predpismi.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky stavebné úpravy a technické zhodnotenia Predmetu nájmu vykonané zo strany Nájomcu počas doby nájmu podľa ustanovení Zmluvy, sa stávajú vlastníctvom vlastníka Predmetu nájmu, pričom týmto okamihom zanikajú akékoľvek práva Nájomcu voči Prenajímateľovi súvisiace so zhodnotením Predmetu nájmu. Po skončení nájmu Nájomca nemá právo od Prenajímateľa požadovať náhradu za zhodnotenie Predmetu nájmu. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa na účely Zmluvy za stavebné úpravy a technické zhodnotenie Predmetu nájmu považujú najmä, materiály, tovary, technické prvky, inštalácie, zariadenia a iné výsledky prác pevne zabudované/ spojené Nájomcom do/s Predmetu nájmu.

9. V prípade, ak Nájomca začne vykonávať akékoľvek zmeny alebo úpravy Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je Prenajímateľ oprávnený zakázať a okamžite zastaviť výkon takýchto zmien a úprav Predmetu nájmu. Prenajímateľ je zároveň oprávnený v takomto prípade nariadiť Nájomcovi, aby uviedol bezodkladne Predmet nájmu do pôvodného stavu. V prípade, ak Nájomca neuvedie Predmet nájmu do pôvodného stavu na základe písomnej výzvy Prenajímateľa, je Prenajímateľ oprávnený sám uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu na náklady a nebezpečenstvo Nájomcu, ak je ohrozený život alebo zdravie osôb alebo hrozí vznik škody na Predmete nájmu, pričom ustanovenie 5. tohto článku sa použije priemerne.

VII. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi Plnenia počas celej doby nájmu.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať opravy väčšieho rozsahu na vlastné náklady.
4. Nájomca je povinný počas celej doby nájmu na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu a drobné opravy Predmetu nájmu. V prípade, ak Nájomca bezodkladne nevykoná bežnú údržbu alebo drobné opravy Predmetu nájmu ani na základe písomnej výzvy Prenajímateľa, je Prenajímateľ oprávnený tieto činnosti vykonať sám na náklady a nebezpečenstvo Nájomcu.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi nutnosť opráv na Predmete nájmu, ktoré je povinný vykonať Prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorá Prenajímateľovi vznikne. Pokiaľ Nájomca neoznámí bezodkladne potrebu opráv Predmetu nájmu Prenajímateľovi, nevzniká mu nárok na zľavu z nájmu alebo úhrad za Plnenia pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívania Predmetu nájmu z dôvodu vzniknutej vady alebo následného vykonávania opráv na Predmete nájmu zo strany Prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi alebo ním povereným osobám na základe písomného oznámenia počas celej doby nájmu vstup do Predmetu nájmu za účelom kontroly technického stavu Predmetu nájmu, preverenia potreby revízií a iných zásahov/ opráv/ úprav Predmetu nájmu. Počas vykonávania kontrol je Nájomca povinný znášať obmedzenie v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie kontrolných úkonov/odbornej prehliadky a následných zásahov/opráv a úprav zo strany Prenajímateľov alebo ním poverených osôb.
7. V prípade, ak Nájomca neumožní vykonať Prenajímateľovi kontrolu a nebude znášať obmedzenia podľa bodu 6. tohto článku, zodpovedá za škodu, ktorá Prenajímateľovi vznikne. Pokiaľ Nájomca neumožní vykonanie kontroly Predmetu Nájmu alebo nebude znášať obmedzenia podľa bodu 6. tohto článku, nevzniká mu nárok na zľavu z nájmu alebo úhrad za Plnenia pre následnú nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívania Predmetu nájmu z dôvodu vady tým zapríčinennej.
8. Nájomca je povinný počas celej doby nájmu udržiavať poriadok a čistotu v Predmete nájmu a zabezpečiť pravidelné a riadne upratovanie Predmetu nájmu. V prípade, ak Nájomca neudržiava čistotu a poriadok v Predmete nájmu ani po predchádzajúcej písomnej výzve Prenajímateľa a dôsledkom toho dochádza k znehodnoteniu Predmetu nájmu, je Prenajímateľ oprávnený zabezpečiť upratovanie Predmetu nájmu sám na náklady a nebezpečenstvo Nájomcu.
9. Nájomca ako aj osoby, ktoré sa zdržujú v Predmete nájmu s vedomým Nájomcu sú povinné počínať si tak, aby nedochádzalo k nadmernému opotrebovaniu alebo poškodeniu Predmetu nájmu a Spoločných priestorov. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škodu, ktorá vznikne na Predmete

- nájmu alebo Spoločných priestoroch porušením povinnosti vyplývajúcej mu z predchádzajúcej vety. Nájomca je povinný bezodkladne odstrániť všetky vady a škody na Predmete nájmu alebo Spoločných priestoroch, za ktoré zodpovedá. V prípade, ak Nájomca bezodkladne neodstráni škody alebo vady na Predmete nájmu alebo Spoločných priestoroch, za ktoré zodpovedá ani na základe písomnej výzvy Prenajímateľa, je Prenajímateľ oprávnený odstrániť škody alebo vady na Predmete nájmu alebo Spoločných priestoroch na náklady a nebezpečenstvo Nájomcu.
10. Nájomca je povinný pri užívaní Predmetu nájmu rešpektovať všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti BOZP a požiarnej ochrany a plniť na vlastné náklady všetky povinnosti mu z nich vyplývajúcej počas celej doby nájmu.
 11. Nájomca je povinný umožniť do Predmetu nájmu vstup osobám oprávneným vykonať odpočet meračov jednotlivých Plnení, ktoré mu preukážu svoje oprávnenie vykonať odpočet meračov jednotlivých Plnení. Pri vykonaní odpočtu meračov Plnení podľa predchádzajúcej vety, je Nájomca povinný zaznačiť si odpočítané hodnoty z meračov a tieto písomne oznámiť Prenajímateľovi do 10. dní od vykonania odpočtu.
 12. Nájomca nesmie manipulovať a poškodzovať plomby na vodomeroch, plynomeroch a iných zariadeniach umiestnených v Predmete nájmu a Spoločných priestoroch.

VIII. ZODPOVEDNOSŤ ZA ŠKODU

1. Zmluvné strany sa dohodli, že dňom účinnosti Zmluvy oboma Zmluvnými stranami prechádza na Nájomcu nebezpečenstvo vzniku škody na Predmete nájmu.
2. Nájomca je povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia, aby na Predmete nájmu a Spoločných priestoroch nevznikla škoda.
3. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škodu, ktorá vznikne na Predmete nájmu porušením prevenčnej povinnosti vyplývajúcej mu z bodu 2. tohto článku. Nájomca je povinný bezodkladne odstrániť všetky závady a škody na Predmete nájmu a Spoločných priestorov, za ktoré zodpovedá.
4. V prípade, ak Nájomca nepristúpi k bezodkladnému odstraňovaniu škôd a vád na Predmete nájmu, za ktoré zodpovedá v zmysle bodu 3. tohto článku ani po písomnej výzvy zo strany Prenajímateľa, je Prenajímateľ oprávnený odstrániť tieto škody a vady sám na náklady a nebezpečenstvo Nájomcu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ nezodpovedá za vznik akejkoľvek škody, ktorá vznikne z akéhokoľvek dôvodu na veciach vznesených alebo umiestnených do Predmetu podnájmu zo strany Nájomcu. Nájomca je povinný si na vlastné náklady dať vnesené veci poistiť.

IX. ZÁNIK ZMLUVY

1. Táto Zmluva zaniká a nájom končí:
 - a. vzájomnou dohodou Zmluvných strán,
 - b. písomnou výpoveďou jednej zo Zmluvných strán,
 - c. písomným odstúpením od Zmluvy jednou zo Zmluvných strán.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade písomnej výpovede jednej zo Zmluvných strán je výpovedná lehota tri mesiace, pričom táto začína plynúť prvým dňom v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy v prípade, ak:

- a. Nájomca alebo ten, kto sa v Predmete nájmu nachádza so súhlasom Nájomcu, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu Prenajímateľa poškodzuje Predmet nájmu alebo Spoločné priestory alebo inak hrubo porušuje dobré mravy alebo pokojný stav v Budove,
 - b. Nájomca sa dostal do omeškania s úhradou nájomného alebo úhrady za Plnenia o viac ako 21 kalendárnych dní,
 - c. Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
 - d. Nájomca vykonáva stavebné úpravy alebo zmeny Predmetu nájmu bez súhlasu Prenajímateľa,
 - e. Nájomca nevykoná bežnú údržbu alebo drobné opravy na Predmete nájmu ani po predchádzajúcej písomnej výzve Prenajímateľa,
 - f. Nájomca neoznámí Prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv na Predmete nájmu a z tohto dôvodu vznikne vada alebo škoda na Predmete nájmu,
 - g. Nájomca neumožní Prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe aj napriek predchádzajúcej písomnej výzve vykonanie kontroly Predmetu nájmu,
 - h. Nájomca neudržiava čistotu alebo poriadok na Predmete nájmu, a to ani na základe predchádzajúcej písomnej výzvy Prenajímateľa a dochádza tým k znehodnoteniu Predmetu nájmu,
 - i. Nájomca dá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
4. Nájomca je oprávnený od Zmluvy odstúpiť v prípade, ak:
 - a. sa Predmet nájmu stal nespôsobilým na dohodnutý účel užívania bez zavinenia Nájomcu,
 - b. Prenajímateľ nezabezpečuje dodávku Plnení aj napriek predchádzajúcej písomnej výzve Nájomcu.
 5. Ku dňu skončenia nájmu je Nájomca povinný Predmet nájmu vypratať a odovzdať ho Prenajímateľovi v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a prípadne úpravy a zmeny Predmetu nájmu, ktoré boli vykonané so súhlasom Prenajímateľa. V prípade, ak Nájomca nevypracuje Predmet nájmu ani do desiatich kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu, výslovne týmto udeľuje Prenajímateľovi súhlas, aby vypratal z Predmetu nájmu všetky veci mu patriace na jeho náklady a nebezpečenstvo a vymenil zámky na Predmete nájmu. Úkony uvedené v predchádzajúcej vete je Prenajímateľ oprávnený vykonať za prítomnosti nestrannej osoby.
 6. O odovzdaní Predmetu nájmu zo strany Nájomcu Prenajímateľovi sa spíše Protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu, ktorý bude obsahovať označenie Zmluvných strán, opis stavu v akom sa Predmet nájmu nachádza ku dňu spísania protokolu, opis prípadných škôd a nadmerného opotrebenia Predmetu nájmu, počet kľúčov, ktoré Nájomca odovzdáva Prenajímateľom, aktuálne hodnoty jednotlivých meračov energií a médií umiestnených v Predmete nájmu prípadne iné skutočnosti, ktoré budú považovať Zmluvné strany za dôležité. Za deň odovzdania Predmetu nájmu a Príslušenstva zo strany Nájomcu Prenajímateľom sa považuje deň podpísania Protokolu o odovzdaní Predmetu nájmu oboma Zmluvnými stranami alebo deň podpísania Protokolu o odovzdaní Predmetu nájmu jednou zo Zmluvných strán potom, čo druhá zmluvná strana bezdôvodne odmietla Protokol o odovzdaní Predmetu nájmu podpísať alebo sa bezdôvodne odmietla dostaviť v deň skončenia Nájmu k odovzdaniu Predmetu nájmu.
 7. V prípade, ak Nájomca poruší svoju povinnosť v zmysle bodu 5. tohto článku a nevypracuje Predmet nájmu ani do desiatich kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu alebo v lehote piatich kalendárnych dní, ak Zmluva zanikla v dôsledku odstúpenia zo strany Prenajímateľa, je Prenajímateľ oprávnený na účely zabezpečenia svojich pohľadávok voči Nájomcovi, zadržať hnutel'né veci Nájomcu nachádzajúce sa v Predmete nájmu.

X. DORUČOVANIE

1. Všetky písomnosti, na základe ktorých Zmluvné strany vykonávajú práva a povinnosti vyplývajúce im z tejto Zmluvy alebo vzniknuté na základe tejto Zmluvy (ďalej aj ako „Písomnosti“ v príslušnom gramatickom tvare) sa Zmluvné strany zaväzujú doručovať druhej Zmluvnej strane do vlastných rúk prostredníctvom poštového podniku Slovenská pošta a. s., so sídlom Partizánska cesta 9, 975 99 Banská Bystrica, IČO: 36 631 124 na adresu druhej Zmluvnej strane uvedenú v čl. I. Zmluvy alebo osobne.
2. Písomnosti sa považujú za doručené:
 - a. dňom ich prevzatia Zmluvnou stranou, ktorej sú doručované,
 - b. dňom odopretia ich prevzatia Zmluvnou stranou, ktorej sú doručované,
 - c. dňom ich vrátenia odosielajúcej Zmluvnej strane z akéhokoľvek dôvodu.
3. Za dôkaz slúžia na posúdenie, či došlo k doručeniu Písomnosti v zmysle bodu 2. tohto článku sa považuje doručienka alebo potvrdenie o prevzatí Písomnosti.

XI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvy zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01.10.2022. Nájomca súhlasí so zverejnením Zmluvy v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka Prenajímateľom na jeho webovom sídle.
2. Túto Zmluvu je možné a dopĺňať len na základe vzájomnej dohody Zmluvných strán formou písomných dodatkov, ktoré musia byť datované, číslované arabskými číslicami a podpísané oboma Zmluvnými stranami.
3. Pred uzavretím Zmluvy boli splnené podmienky na prenechanie Predmetu nájmu do nájmu v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „Zákon o majetku obcí“ v príslušnom gramatickom tvare), keď zámer prenajať Predmet nájmu bol zverejnený 15 dní na úradnej tabuli Prenajímateľa a na jeho internetovej stránke pred schválením Zmluvy Obecným zastupiteľstvom v Beluši a Zmluva bola schválená Obecným zastupiteľstvom v Beluši dňa 26.09.2022, a to uznesením č. 123/22.09 zo dňa 26.09.2022.
4. Pokiaľ je alebo sa stane niektoré z ustanovení tejto Zmluvy neplatným alebo neúčinným (ďalej aj ako „Neplatné ustanovenie“ v príslušnom gramatickom tvare), nemá to vplyv na platnosť a účinnosť tejto Zmluvy ako celku, ak je obsah Neplatného ustanovenia možné oddeliť od obsahu zvyšku Zmluvy. Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú, že Neplatné ustanovenie nahradia novým ustanovením, ktoré bude v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, pričom bude rešpektovať vôľu Zmluvných strán prejavenu pri podpise tejto Zmluvy.
5. Práva a povinnosti Zmluvných strán výslovne neupravené v tejto Zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami ZoNB a iných všeobecne záväzných právnych predpisov.
6. Táto Zmluva bola vyhotovená v troch rovnopisoch, ktoré majú platnosť originálu, pričom po jej podpise oboma Zmluvnými stranami obdrží po jednom rovnopise Nájomca a dvoch Prenajímateľ.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Zmluvu uzavierajú slobodne, vážne, bez právneho alebo skutkového omylu, nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť je neobmedzená s obsahom Zmluvy sa oboznámili, tomuto porozumeli a na znak súhlasu Zmluvu vlastnoručne podpísali.

V Beluši dňa 27.09.2022

Prenajímateľ:



Obec Beluša

Ján Prekop, starosta

V Beluši dňa 27.09.2022

Nájomca:

Llsyst, s. r. o.

Ladislav Čelko, konateľ