

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 12/2022
(v ďalšom texte len „zmluva“)

uzavretá podľa §663 a nasl Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, v spojení s príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Obce Kysucký Lieskovec v znení neskorších dodatkov

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: OBEC Kysucký Lieskovec
Sídlo: Kysucký Lieskovec č.29, 023 34 Kysucký Lieskovec
Štat. orgán: Milan Králik – starosta obce
IČO: 00314081
DIČ: 2020553084
Číslo účtu: SK93 0200 0000 0000 1292 0322

vlastník majetku: Obec Kysucký Lieskovec

a

Nájomca: MONARCH, s.r.o.
Sídlo : 023 34 Kysucký Lieskovec 235
Zastúp.: Pavol Bzdyl – konateľ spoločnosti
IČO: 47944315
DIČ: 2024151778
Číslo účtu: SK03 0900 0000 0051 5103 6054
Zapísaný v registri : Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel: s.r.o. vložka číslo 62941/2

(ďalej len „nájomca“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

Obec Kysucký Lieskovec je vlastníkom nehnuteľnosti – Budova kultúrneho domu v Kysuckom Lieskovci súpisné číslo 29 na parcele CKN 460/8 zapísanej na LV č.815 pre katastrálne územie Kysucký Lieskovec - Nebytové priestory o celkovej výmere 47,5 m²

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Obce Kysucký Lieskovec je oprávnený ho prenechať do nájmu.
2. Táto zmluva sa uzatvára na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže, ktorá sa začala dňom zverejnenia jej vyhlásenia a to dňa 31.8.2022 do 16.9.2022 do 12.00hod.

Článok II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory o celkovej výmere 47,5m² v stavbe so súpisným číslom 29 – budova kultúrneho domu na parcele 460/8
2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom prevádzka spoločnosti – účtovnícka kancelária

Článok III. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára od 01.11.2022 na dobu určitú 2 roky, t.j. do 31.10.2024

Článok IV. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sú povinné ku dňu začatia doby nájmu spísať protokol o stave predmetu nájmu.
2. Nájomca podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že predmet nájmu si prezrel, bol oboznámený so stavom predmetu nájmu, nepožaduje od prenajímateľa žiadne úpravy ani opravy a predmet nájmu v tomto stave preberá bez výhrad do užívania.
3. Nájomca je povinný predmet nájmu riadne užívať na dohodnutý účel a chrániť ho pred poškodením, znehodnotením a zničením.
4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na dohodnutý účel užívania, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.
5. V prípade, že po skončení doby nájmu nájomca predmet nájmu nevypracuje a k dátumu skončenia doby nájmu ho neodovzdá prenajímateľovi, zmluvné strany sa dohodli, že vypratanie priestorov môže vykonať prenajímateľ, a to na náklady nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania predmetu nájmu oznámiť nájomcovi aspoň 5 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.

Článok V. Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné : kancelárske priestory 25,00 € /m² / rok (dvadsaťpäťeur), skladové priestory 16,00€/m²/rok (šestnásťeur) Celkové ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory uvedené v Čl.I. bode 1 predstavuje 962,50 € (slovom : deväťstošesťdesiatdvaeur 50/100centov)
2. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné štvrťročne na základe faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ v hotovosti do pokladne Obce Kysucký Lieskovec, prípadne nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa IBAN:SK93 0200 0000 0000 1292 0322
Nájomné je splatné štvrťročne, a to do 25. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka, za ktorý sa nájomné platí. Nájomca splní svoju povinnosť uhradiť nájomné včas, pokiaľ bude celá výška nájomného pripísaná na účet prenajímateľa najneskôr v deň splatnosti
3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie) až do výšky zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu SR. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení nájomného. Zvýšené nájomné je záväzné pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajímateľa. Takto jednorázovo zvýšiť nájomné môže prenajímateľ najskôr od 30 apríla kalendárneho roka.

Článok VI. Úhrada za služby spojené s nájmom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úhradu za služby spojené s nájmom a to za dodávku elektrickej energie, a *tepelnej energie* podľa prepočtu fakturovaných nákladov zo strany dodávateľa na 1 m² prenajatých priestorov k celkovej výmere plochy budovy na základe faktúry od dodávateľa , a to *1x ročne*
2. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru, t.j. dodávka vody, stočné, poplatok za odpad, údržba spoločných priestorov bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe vystavenej faktúry a rozhodnutia prenajímateľom *1x ročne*.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu za služby spojené s nájmom, t. j. úhradu energií podľa odseku 1 a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru podľa odseku 2 bude nájomca uhrádzať

prenajímateľovi v hotovosti do pokladne Obce Kysucký Lieskovec, prípadne nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa IBAN:SK93 0200 0000 0000 1292 0322 vedený vo VUB banke.

Článok VII. Sankcie

1. V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť zaplatiť nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške vo výške 0,1% zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Povinnosť nájomcu platiť zákonné úroky z omeškania tým nie je dotknutá. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu aj v prípade, ak nezavinil porušenie povinnosti.

2. Ak nájomca neuhradí dohodnuté nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 3 nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

3. Zodpovednosť za prípadné škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, 1 a 2. hlavy Občianskeho zákonníka.

Článok VIII. . Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Na strane prenajímateľa:

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v Článku II. v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
- b) právo vykonávať kontrolu poverenými osobami, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami tejto zmluvy a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do predmetu nájmu.

2. Na strane nájomcu:

- a) povinnosť užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,
 - b) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom riadne a včas v termíne splatnosti,
 - c) povinnosť užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu,
 - d) povinnosť zabezpečiť na vlastné náklady obvyklé udržiavanie predmetu nájmu, (bežné opravy, bežné údržby),
 - e) povinnosť spolupodieľať sa na úhradách za odvoz komunálneho odpadu
 - f) povinnosť vopred prerokovať s prenajímateľom akékoľvek úpravy a opravy predmetu nájmu – bez predchádzajúceho písomného súhlasu nie je oprávnený tieto uskutočniť, potrebu opráv, ktoré sú v réžii prenajímateľa, je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknuté škody,
 - g) povinnosť zabezpečovať v plnom rozsahu na svoje náklady dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri užívaní predmetu nájmu, najmä vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. v platnom znení,
 - h) povinnosť, bez zbytočného odkladu, písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.),
 - i) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúl' na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza,
 - j) nájomca bude mať zabezpečený príchod do budovy kultúrneho domu bočným vchodom.
 - k) nájomca nesie zodpovednosť za činnosti, ktoré uskutočňuje v/na predmete nájmu vrátane zodpovednosti za konanie osôb, ktorým nájomca poskytuje svoje služby, činnosti vykonáva na vlastné riziko a nesie zodpovednosť aj v prípade úrazov osôb združujúcich sa v predmete nájmu,
 - l) nájomca je povinný zabezpečiť si upratovanie prenajatých priestorov vo vlastnej réžii,
3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani jeho časť do podnájmu alebo výpožičky tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.
6. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.

Článok IX. Skončenie nájmu

1. Nájom je možné skončiť kedykoľvek aj na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení; okrem iného, v prípadoch porušenia povinností uvedených v čl. II. a v čl. VIII. odsek 2 písm. a) až l) a v odsekoch 3 až 6 tejto zmluvy.
3. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení /zmluva uzatvorená na určitý čas/
4. Výpovedná lehota je dvojmesačná okrem prípadu, ak nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom, kedy je výpovedná doba jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok X. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadu podľa Čl. VI. a Čl. VII. tejto zmluvy.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dvoch vyhotoveniach
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v CRZ v súlade s § 47a zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v spojení s § 5a ods.1 zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov
5. Akékoľvek zmeny Zmluvy a doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody Zmluvných strán formou písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, určite a vážne, obsahu zmluvy porozumeli, súhlasia s ňou, zmluvu neuzavreli v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Kysuckom Lieskovci :

28.10.2022

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
MONARCH, s.r.o.
023 34 Kysucký Lieskovec 235
V zastúpení Pavol Bzdyl
konateľ spoločnosti

.....
Obec Kysucký Lieskovec
023 34 Kysucký Lieskovec 29
v zastúpení Milan Králik
starosta obce