

Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzatvorená v zmysle § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Občiansky zákonník**“) a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Zákon o nájme**“)

Článok I.

Zmluvné strany

- 1. Prenajíateľ:** **Obec Spišské Bystré**
So sídlom: Michalská 394, 059 18 Spišské Bystré
Zastúpená: Mgr. Mariánom Luhom – starostom obce
Vecne zodpovedný: Mgr. Juraj Peťko – prednosta OcÚ
IČO: 00 326 542
DIČ: 2020674975
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK98 0200 0000 0000 2522 8562
Kontakt: 052/779 21 97
e-mail: obec@spisskebystre.sk
(ďalej ako „**Prenajíateľ**“)
- 2. Nájomca:** **The Knitting Company, s.r.o.**
so sídlom: Krátka 786/10, 059 18 Spišské Bystré
zastúpený: Adrián Raček – konateľ spoločnosti
IČO: 53 002 725
DIČ: 2121218902
IČ DPH: SK2121218902
Kontakt: 0940 517 111
e-mail: adrian@sockeasy.com
(ďalej ako „**Nájomca**“)
(Prenajíateľ a Nájomca spolu ďalej ako „**Zmluvné strany**“)

Článok II.

Všeobecné ustanovenia

- 1.** Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to:
 - Časť miestnosti (sála) o rozlohe: 80 m² a miestnosti o rozlohe 40 m², spolu o výmere: 120 m² nachádzajúcich sa na prízemí budovy so súpisným číslom 101, druh stavby: iná budova, nachádzajúca sa na parcele registra „C“ s parcelným číslom: 484/1 o výmere: 585 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúci sa v okrese Poprad, obec Spišské Bystré, katastrálne územie Spišské Bystré, evidovaná Okresným úradom Poprad, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1.

Článok III.

Predmet nájmu a účel nájmu

- 1.** Prenajíateľ prenajíma nájomcovi nehnuteľnosť uvedenú v Článku II., bod 1. tejto zmluvy (ďalej ako „**Predmet nájmu**“).
- 2.** Prenajíateľ prehlasuje, že prenajímaný nebytový priestor vrátane vybavenia je prenajímaný v súlade s ustanovením § 3 ods. 2 Zákona o nájme.
- 3.** Prenajíateľ prehlasuje, že prenajímaný predmet zmluvy je v užívaní schopnom stave, čo Nájomca svojim podpisom potvrdzuje.
- 4.** Prenajíateľ prehlasuje, že na predmete nájmu neviazu žiadne t'archy ani iné právne vady, ktoré by bránili využitiu predmetu nájmu na účel dohodnutý v tejto Zmluve.
- 5.** Nájomca je oprávnený využívať prenajatý priestor za účelom výroby textilného tovaru.
- 6.** Akákoľvek zmena účelu nájmu je podmienená písomným súhlasom prenajíateľa.

7. Nájom predmetnej nehnuteľnosti bol schválený Obecným zastupiteľstvom v Spišskom Bystrom uznesením č. 26/2022/12 zo dňa 26.10.2022, ktorým boli schválené podmienky obchodnej verejnej súťaže na uvedený nebytový Predmet nájmu.

Článok IV.

Doba trvania zmluvy

1. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu na **dobu neurčitú, odo dňa účinnosti tejto zmluvy.**

Článok V.

Výška nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájmu predstavuje sumu: **20,- EUR** (slovom: dvadsať eur) za jeden (1) m² / 1 kalendárny rok, spolu **2 400,- EUR** (slovom: dvetisíc štyristo eur).
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné za príslušný kalendárny mesiac vždy najneskôr do konca kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza tomuto mesiacu.
3. Náklady spojené s užívaním priestoru vo výške **400,- EUR / mesiac**, budú pripočítané k cene nájmu podľa Článku V, bod 1. tejto Zmluvy a budú platené ako záloha. Tieto budú po skončení kalendárneho roka zúčtované. Nájomca berie na vedomie, že uvedená záloha nezahŕňa elektrickú energiu, ktorej pripojenie si zrealizuje vo vlastnom mene a na svoje náklady.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy výšky nájomného uvedenej tejto Zmluve v prípade zvýšenia úrovne inflácie, a to 1 x ročne spravidla na začiatku kalendárneho roka. Výška nájomného platná k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky a to od 1.1. nasledujúceho roka. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku nájomného vrátane inflácie oznámi prenájomca listom do 31.3. príslušného kalendárneho roka.
5. Nájomca uhradí nájomné na v hotovosti do pokladne, alebo na účet prenájomcu na základe tejto zmluvy, t.j. bez vystavenia faktúry na príslušnú splátku nájomného.
6. V prípade skončenia nájmu v priebehu roka prenájomca vyplatí nájomcovi alikvotnú časť nájomného, presahujúcu platnosť tejto zmluvy, a to do 15 dní odo dňa skončenia nájmu.
7. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
8. V prípade nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v priebehu kalendárneho mesiaca zaplatí nájomca alikvotnú časť nájomného za príslušný kalendárny mesiac do 15 dní od účinnosti zmluvy.

Článok VI.

Podmienky nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva predmet zmluvy nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie na dohodnutý účel, čo nájomca podpisom tejto zmluvy výslovne potvrdzuje.
2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v deň účinnosti zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámi s technickým stavom nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu, a v takomto stave ich za podmienok uvedených v tejto zmluve preberá do nájmu.
3. Nájomca je povinný predmet nájmu využívať riadnym spôsobom a účel dohodnutý v tejto zmluve.
4. Obvyklé náklady spojené s užívaním predmetu tejto zmluvy znáša nájomca. Nájomca je zároveň povinný využívať všetky prostriedky na ochranu pozemku a dbať, aby nedošlo k poškodeniu predmetu nájmu.
5. Škody, ktoré spôsobí nájomca svojím zavinením v priebehu nájmu, odstráni nájomca na svoje náklady.

6. Nájomca je povinný prenajímateľovi umožniť kontrolu dodržiavania podmienok tejto zmluvy a na požiadanie prenajímateľa umožniť mu vstup na predmet nájmu.
7. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr však do troch (3) pracovných dní, písomne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu týkajúcu identifikačných údajov nájomcu.
9. Nájomca je povinný pri skončení nájmu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v riadnom stave.
10. Prenajímateľ si vyhradzuje právo kontroly predmetu nájmu a dodržiavania dohodnutých podmienok nájmu.
11. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo iného užívania tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.
12. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nachádzajúci sa v prenajatých nebytových priestoroch resp. v spoločných priestoroch, ktorý je vo vlastníctve nájomcu, jeho zamestnancov, zmluvných partnerov resp. návštevníkov. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na zdraví nájomcu, jeho zamestnancov, návštevníkov resp. tretích osôb.
13. Nájomca je povinný dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, ako aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním nehnuteľnosti vyplývajú z aktuálne platných právnych predpisov, najmä zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí.
14. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi súvisiacimi s prevádzkou obdobného zariadenia. Nájomca sa zaväzuje starať sa o údržbu nebytových priestorov v rozsahu: maľovanie nebytových priestorov, nátery a zasklievanie okien, dverí a iných konštrukcií, dezinfekciu, dezinfekciu, deratizáciu, opravy alebo výmeny zámkov a kovania, zásuviek, vypínačov, svietidiel, vodovodných armatúr (batérie, sifóny) a ďalšiu menšiu údržbu a opravy.
15. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní, odkedy k zmene došlo, oznámiť písomne prenajímateľovi každú zmenu a skutočností, ktoré by mohli ovplyvniť nájom (napr. zmena štatutárneho zástupcu, sídla, bankového spojenia a pod.). Za nesplnenie tohto záväzku má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 50 € a nájomca sa ju zaväzuje zaplatiť.
16. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadnú rekonštrukciu predmetu nájmu bude nájomca vykonávať na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a na základe povolenia príslušným stavebným úradom.
17. Akékoľvek stavebné úpravy, opravy, resp. rekonštrukčné práce na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Pred začatím stavebných úprav, opráv resp. rekonštrukčných prác predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje predložiť prenajímateľovi na odsúhlasenie projektovú dokumentáciu.
18. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že si počas trvania nájmu ani po jeho skončení nebude u prenajímateľa uplatňovať kompenzáciu nákladov vynaložených na stavebné úpravy, opravy a rekonštrukciu predmetu nájmu a pod. a nebude si voči prenajímateľovi uplatňovať žiadne nároky z titulu vykonania týchto prác, a to ani v prípade, že nájomca stavebné úpravy, opravy, resp. rekonštrukčné práce na predmete nájmu vykonal so súhlasom prenajímateľa v zmysle bodu 9.15 tejto zmluvy.
19. Pre prípad potreby vstupu do predmetu nájmu v neprítomnosti nájomcu za mimoriadnej situácie je bezprostredne po uzavretí zmluvy resp. po prevzatí priestorov nájomca

povinný poskytnúť prenajímateľovi po jednom vyhotovení kľúčov od zámkov dverí v prenajatých priestoroch (tzv. rezervný kľúč), a to v zapečatenej obálke. Za ich prípadné zneužitie zodpovedá prenajímateľ. V prípade použitia rezervného kľúča z vyššie uvedeného dôvodu je prenajímateľ povinný o tom bez zbytočného odkladu informovať nájomcu.

20. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť a po celú dobu nájmu udržiavať na vlastné náklady v platnosti poisťnú zmluvu na nasledovné riziká:
 - a) poistenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou
 - b) poistenie rizika krádeže vlámaním do predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu
 - c) poistenie alebo zničenie skla (okná, dvere).
21. Nájomca je povinný zabezpečiť vývoz odpadu na vlastné náklady.
22. Nájomca je povinný dodržiavať platné protiepidemiologické nariadenia Úradu verejného zdravotníctva SR v súvislosti so šírením ochorenia COVID 19. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za nedodržanie platnej legislatívy a príslušných nariadení.

Článok VII.

Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou s troj (3) mesačnou výpovednou lehotou počítanou od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci doručenia výpovede druhej zmluvnej strane.
2. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy okamžite odstúpiť v prípade ak nájomca opakovane hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, pričom na porušovanie povinností bol písomne upozornený.
3. Prenajímateľ je oprávnený ukončiť zmluvný vzťah aj jednostranným vypovedaním zmluvy, a to na základe písomnej výpovede doručenej nájomcovi. V takomto prípade je výpovedná lehota tri (3) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci v ktorom bola nájomcovi táto písomná výpoveď doručená.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi, ak :
 - a) nájomca si nesplní svoje povinnosti riadne a včas platiť nájom,
 - b) sú v prenajatých nebytových priestoroch organizované akcie alebo vykonávaná iná činnosť smerujúca k potláčaniu základných práv a slobôd osôb alebo k hlásaniu rasovej, etnickej, národnostnej alebo náboženskej nenávisti alebo nenávisti voči inej skupine osôb,
 - c) nájomca užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda.V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva ruší dňom, keď prejav vôle o odstúpení od zmluvy bude doručený druhej zmluvnej strane.
5. Ak dôjde k skončeniu nájomnej zmluvy podľa bodu 1. tohto článku zmluvy, je nájomca povinný dňom, ktorým sa zmluva zrušuje, vypratať predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi, ak sa s prenajímateľom nedohodli inak. Za odovzdanie predmetu nájmu sa považuje aj písomné oznámenie nájomcu prenajímateľovi, že predmet nájmu, ktorý mal doposiaľ v nájme, mu odovzdáva. Oznámenie musí byť prenajímateľovi doručené najneskôr v deň, ktorým sa zmluva zrušuje.

Článok VIII.

Doručovanie písomností

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto

zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu určenú podľa záhlavia tejto zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strany.

Článok IX. **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami Zmluvných strán a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
2. Akékoľvek zmeny, alebo doplnky k tejto zmluve je možné robiť len formou očíslovaných písomných dodatkov, ktoré budú platné, ak budú riadne potvrdené a podpísané oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinné dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom, Zákonom o nájme a inými právnym predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili na základe vlastnej vôle, zmluva nebola podpísaná v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú. Podpis zmluvy je prejavom súhlasu s celým jej obsahom.
5. Táto zmluva je vypracovaná v dvoch (2) originálnych vyhotoveniach, z ktorých jedno (1) si ponechá prenajímateľ a jedno (1) nájomca.

V Spišskom Bystrom dňa 29.11.2022

.....
Adrián Raček
konateľ spoločnosti
nájomca

.....
Mgr. Marián Luha
starosta obce
prenajímateľ