

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU

uzatvorená podľa zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nehnuteľnosti v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ: **Obec Drietoma**

Obecný úrad Drietoma 29, 913 03 Drietoma

IČO: 00311529

V zastúpení: Jaroslav Mego, starosta obce

Bankové spojenie: PRIMA banka Slovensko a.s., pobočka Trenčín

IBAN: SK89 5600 0000 0006 4824 9001

BIC kód banky: KOMASK2X

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **AGA-SK s.r.o.**

Drietoma 695, 913 03 Drietoma

IČO: 51701626

DIČ:2120765515

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v obci Drietoma, k. ú. Drietoma, na parc. č. 486/1, zapísaného na LV č. 1, súpisné č. 79, budova Zdravotné stredisko. Predmetom nájmu je nebytový priestor na prvom podlaží budovy Zdravotného strediska o výmere 59,49 m² (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi predmet nájmu ako podnikateľské priestory vo výmere 59,49 m². Nákras priestorov tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (príloha č. 1).
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že k predmetu nájmu sa okrem práv prenajímateľa neviažu žiadne ďalšie vlastnícke, reštitučné, záložné prípadne iné práva k cudzej veci, alebo nájomné práva, alebo akékoľvek práva tretích osôb.
4. Nájomca vyhlasuje, že pozná stav predmetu nájmu a prenajíma si priestory v stave v akom sa nachádzajú.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nasledovné služby spojené s užívaním nebytových priestorov
 - a. dodávku elektrickej energie,
 - b. dodávku tepla,
 - c. dodávku vody.
6. Úhrady za dodávku tepla, vody a elektrickej energie bude nájomca platiť prenajímateľovi mesačnými zálohovými platbami s nájomným.
7. Odvoz komunálneho odpadu si nájomca zabezpečí prostredníctvom prenajímateľa.
8. Nájomca môže užívať na bežné parkovanie svojich osobných motorových vozidiel a vozidiel návštevníkov asfaltovú a spevnenú plochu pri predmete nájmu.

Čl. II Účel nájmu

1. Účelom nájmu je vykonávanie praxe detského psychológa.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý v tejto zmluve. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 330,00 EUR za každý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenájomateľom zaslanej faktúry.

Čl. III Doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 6 mesiacov a začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v súlade s Čl. IX ods. 2 tejto zmluvy.

Čl. IV Úhrada za nájom a spôsob jeho platenia

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené podľa uznesenia Obecného zastupiteľstva v Drietome č. 67/2022 zo dňa 20.09.2022 nasledovne: za nebytový priestor o výmere 59,49 m² vo výške 15 €/m²/rok, To znamená 892,35 € za rok, t. j. 74,36 € za mesiac.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné spolu so zálohovými platbami za dodávku tepla, elektrickej energie a vody v mesačných splátkach vo výške 250 €.
(slovom dvestopäťdesiat eur) vždy za daný mesiac, a to do 15. dňa v mesiaci, na ktorý sa platba vzťahuje, na účet prenájomateľa vedený v PRIMA banke, a.s. IBAN: : SK89 5600 0000 0006 4824 9001, BIC kód banky: KOMASK2X, variabilný symbol IČO nájomcu, z toho výška mesačného nájomného je 74,36 € a 175,64 € budú zálohové platby za dodávku tepla, elektrickej energie a vody. Prvá platba sa uskutoční do 15 dní od účinnosti zmluvy. Ak nájom začne v priebehu mesiaca, vypočíta sa alikvotná časť nájomného tak, že denné nájomné, čo je 1/365 ročného nájomného, sa vynásobí počtom dní odo dňa začiatku nájmu do konca príslušného kalendárneho mesiaca. Spolu s takto vypočítaným nájomným sa nájomca zaväzuje zaplatiť i nájomné za nasledujúci mesiac, a to na účet prenájomateľa do 15 dní od účinnosti tejto zmluvy. Energie (dodávka tepla, elektrická energia a voda) budú vyúčtované do 15 dní po obdržaní zúčtovacej faktúry dodávateľmi energií prenájomateľovi.
3. Nájomné sa zvyšuje každoročne k 1. februáru o výšku ročnej inflácie podľa údajov štatistického úradu Slovenskej republiky za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári príslušného roka.
4. Zvýšenie sa prejaví vo vystavenej faktúre za mesiac február príslušného kalendárneho roka).
5. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, bude takouto úhradou pokrytá najprv istina najstaršej splatnej pohľadávky.
6. Všetky platby podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenájomateľa.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,03% zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
8. Nájomca sa zaväzuje pri podpise nájomnej zmluvy uhradiť na účet Obce Drietoma číslo: SK70 5600 0000 0006 4824 4008, variabilný symbol: IČO nájomcu, **finančnú zábezpeku** vo výške troch mesačných nájomov, v sume 223,08 eur. Finančná zábezpeka bude zložená po celú dobu trvania nájomnej zmluvy.
Započítanie zo zábezpeky bude vykonané nasledovne:
 - a) nedoplatky na nájomnom budú započítané ku dňu splatnosti nájomného.
9. Prenajímateľ vráti nespotrebovanú časť zábezpeky nájomcovi najneskôr do 30 dní odo dňa skončenia nájmu podľa tejto zmluvy.

Čl. V Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Nájom končí uplynutím doby uvedenej v článku III. tejto zmluvy.
2. Pokiaľ bude mať nájomca záujem užívať predmet nájmu i naďalej, má prednostné právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Toto právo si musí uplatniť najneskôr dva mesiace pred uplynutím doby nájmu.
3. Zmluvné strany môžu ukončiť nájom kedykoľvek dohodou. V písomnej dohode o zániku nájmu sa uvedie deň, ku ktorému sa nájom skončí. Ak deň ukončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď písomná dohoda nadobudla účinnosť.
4. Zmluvné strany môžu písomne vypovedať túto zmluvu podľa § 10 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom sa dohodli, že výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca môže okamžite odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak:
 - a) nájomca v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu, alebo inej dispozícii tretej osobe, alebo
 - b) nájomca alebo tretia osoba užíva predmet nájmu, alebo jeho časť, na iný ako dohodnutý účel, alebo
 - c) nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 30 dní, alebo
 - d) bez zavinenia zmluvných strán bolo príslušným stavebným úradom rozhodnuté o zmenách stavby, ktoré bránia riadne užívať predmet nájmu, alebo o odstránení stavby.
6. V prípadoch odstúpenia od zmluvy sa zmluva ruší dňom, keď prejav vôle o odstúpení dôjde druhej zmluvnej strane v súlade s Čl. VIII ods. 3. tejto zmluvy.
7. Možnosť odstúpenia od tejto zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca po skončení nájmu podľa tohto článku neodovzdá predmet nájmu prenájomcovi najneskôr do 3 dní po poslednom dni nájmu, má prenájomca právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 330 EUR za každý aj začatý deň, nasledujúci po dni, v ktorom sa má predmet nájmu odovzdať, a to až do skutočného odovzdania a podpísania protokolu o prebratí

predmetu nájmu prenajímateľom. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezaväzuje povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu v alikvotnej výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.

9. V prípade porušenia povinnosti podľa ods. 8 tohto článku, má prenajímateľ tiež právo vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie, prípadne tovar, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú, do úschovy. Za týmto účelom je prenajímateľ oprávnený :
 - a) vstúpiť do predmetu nájmu spôsobom primeraným okolnostiam, t. zn. v prípade potreby aj za pomoci odstránenia prekážok (výmena zámkov a pod.),
 - b) zabezpečiť prerušenie dodávky elektrickej energie, vody prípadne iných médií do predmetu nájmu.

Čl. VI Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu fyzicky odovzdať prenajímateľovi najneskôr do 3 dní po poslednom dni nájmu v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu s prihliadnutím na bežné opotrebovanie; v tomto termíne zmluvné strany podpíšu protokol o spätnom odovzdaní a prebratí predmetu nájmu nájomcom prenajímateľovi.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať úpravy, opravy a údržbu predmetu nájmu na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa ako aj znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľom potrebu opráv, ktoré je tento povinný vykonať a umožniť mu ich vykonanie. Je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a prípadne vzniku škody zabrániť.
4. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, ktoré je prenajímateľ povinný vykonať potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet nájmu.
5. Nájomca užívajúci predmet nájmu sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi súvisiacimi s prevádzkou obdobného zariadenia. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti prenajímateľa ako vlastníka objektu vyplývajúce z platných všeobecne záväzných právnych predpisov, a to najmä na úseku požiarnej ochrany - povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, najmä povinnosti v zmysle ustanovení § 4 a § 5, na úseku hygieny, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci - povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
6. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní, kedy ku zmene došlo, oznámiť písomne prenajímateľovi každú zmenu a skutočnosť, ktoré by mohli ovplyvniť nájom (ako napr. zmena právnej formy, obchodného mena, štatutárneho zástupcu, sídla a bankového spojenia a pod.). Za nesplnenie tejto podmienky má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 330 EUR. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť.

7. Nájomca má právo na primerané označenie predmetu nájmu na priečelí objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza. Pri nesplnení podmienok uvedených v tomto článku nájomca zodpovedá v plnej výške za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla.
8. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
9. V súlade s ust. § 545 občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinnosti nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
10. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi bezodkladný vstup do prenajatých priestorov najmä v prípade havárie, živelnnej pohromy, kontroly dodržiavania účelu a podmienok nájmu a pod.. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 330 Eur. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
11. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje, že si počas nájmu ani po jeho skončení nebude u prenajímateľa uplatňovať kompenzáciu nákladov vynaložených na stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu, rekonštrukčné práce a pod., realizované v súlade s touto zmluvou ani si nebude uplatňovať voči prenajímateľovi žiadne nároky titulom vykonania týchto prác.
12. Nájomca je povinný udržiavať v čistote a poriadku vstupné priestory, schodisko a chodbu na prvom podlaží.

Čl. VII Podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu alebo inej dispozície, tretiemu subjektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. VIII Doručovanie

1. Prenajímateľ doručuje písomnosti sám, poštou alebo iným vhodným spôsobom.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto zmluvou alebo na základe tejto zmluvy, bude miestom doručenia nájomcu:
 - a. adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy, alebo
 - b. adresa podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra, alebo
 - c. adresa konateľ a spoločnosti podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra, alebo
 - d. miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene nájomcu, zastihnutá.
3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť prenajímateľa podľa odseku 2 tohto článku doručená do miesta doručenia podľa odseku 2 tohto článku, bude považovaná za doručenie priamo do vlastných rúk nájomcu, a to aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá; v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň vrátenia zásielky

prenajímateľovi. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa nájomca o tejto skutočnosti nedozvie.

4. V prípade, že nájomca bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odopreté.

Čl. IX

Platnosť a účinnosť zmluvy

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami.
2. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a nadobúda účinnosť podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník) dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.
3. V prípade, že nájomca neprevezme predmet nájmu do 20 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy, táto zmluva stráca platnosť aj účinnosť.

Čl. X

Záverečné ustanovenia

1. Tento nájom schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Drietoma uznesením č. 67/2022 zo dňa 20.09.2022, ktorého odpis je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy (príloha č. 4).
2. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody formou písomného dodatku, alebo keď to bude vyplývať zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ostatné platné všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky.
4. Zmluva sa vyhotovuje v 2-och rovnopisoch s platnosťou originálu, 1 pre prenajímateľa, 1 pre nájomcu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

V Drietome, dňa 16. 1. 2023

V Drietome, dňa 01. 02. 2023

Nájomca:

AGA-SK s.r.o.

podpis anonymizovaný

Katarína Gabrhelová

Prenajímateľ:

Obec Drietoma

podpis anonymizovaný

Jarošlav Mego
starosta obce

