

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2023

uzavretá podľa ustanovenia § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľ:

Obec: Obec Horná Breznica
IČO: 00692352
DIČ: 2020616939
Sídlo: Horná Breznica č.78, 020 61 Horná Breznica
Číslo účtu: SK79 5600 0000 0072 1515 5001
Za ktorú koná: Tibor Mičko, starosta obce

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

KORUNA s.r.o.
Bytčianska 114 , 010 03 Žilina
Zapísaný v OR OS Žilina v odd: Sro, vl. č. 11070/L
Za spol.: Ing. Helena Cvachová – konateľka
Bankové spojenie: SK040900000000422577133
IČO: 36379450
IČ DPH: SK2020102359
Tel. kontakt: 041 500 14 85

(„ďalej len nájomca“)

Čl. I.

Predmet zmluvy

1. Touto zmluvou sa upravujú vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán a to najmä záväzok prenajímateľa prenechať nebytové priestory uvedené v Čl. II tejto zmluvy do dočasného užívania nájomcovi a na strane druhej záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi nájomné a náklady spojené s užívaním predmetu nájmu v súlade s Čl. IV. tejto zmluvy

Čl. II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – nebytových priestorov nachádzajúcej sa v obci Horná Breznica, kat. úz. Horná Breznica, súpisné číslo 78, postavenej na parc. č. KN C č. 1, v celosti, zapísanej na LV č. 328 vedenom Okresným úradom Púchov, katastrálnym odborom.
2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nebytový priestor opísaný v ods. 1 tohto článku zmluvy, ktorý Prenajímateľ týmto prenecháva Nájomcovi do užívania v nasledovnom rozsahu:

**Popis priestoru:
Predajňa a sklad**

**Plocha priestoru:
61m²**

3. Spoločne s nebytovými priestormi prenecháva prenajímateľ nájomcovi do užívania ďalšie priestory nevyhnutné na prístup k predmetu nájmu uvedenému v ods. 1 tohto článku zmluvy a k jeho riadnemu užívaniu.

(ďalej len „predmet nájmu“)

Čl. III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu uvedený v čl. II ods. 1 tejto zmluvy na dočasné užívanie nájomcovi za účelom prevádzkovania potravín a predaja potravinárskeho a nepotravinárskeho tovaru.

Čl. IV. Nájomné a služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli na štvorročnom nájmom za predmet nájmu vo výške 7200 EUR bez príslušnej sadzby DPH a to na účet prenajímateľa, čo mesačne predstavuje spolu sumu 150 EURO. Uvedené nájomné sa nájomca zaväzuje uhradiť po odovzdaní priestorov na základe faktúry. V prípade ukončenia nájmu podľa čl.V. bodu 2 b, c, d pred uplynutím termínu je povinný prenajímateľ vrátiť nájomcovi alikvotnú časť z predplateného nájmu.

2. Nájomné podľa ods. 1 tohto článku zmluvy nezahŕňa úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov a to: odber energií (plyn, elektrina), odvoz odpadu. Nájomca je povinný zabezpečiť si na svoje náklady odvoz odpadu. Odber elektrickej energie a taktiež odber tepla si bude nájomca hradiť osobitne na základe skutočného odberu zisteného podľa podružného meradla a to v kvartálnych platbách na základe faktúry.

Čl. V. Trvanie a zánik nájmu

1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú **od 01.06.2023 do 31.05.2027.**
2. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy skončí :
 - a) uplynutím lehoty nájmovného vzťahu
 - b) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu,
 - c) výpoveďou nájomcu, ktorá musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane
 - d) v prípade výpovede tejto zmluvy sa nájom nebytových priestorov skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri (3) mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená zmluvnej strane. Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť za prítomnosti prenajímateľa obhliadku nebytových priestorov záujemcom o ich budúci nájom.
3. Prenajímateľ je oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy písomným odstúpením doručeným nájomcovi v nasledovných prípadoch, ktoré zmluvné strany považujú za podstatné porušenie tejto zmluvy:

- a) nájomca bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenechal nebytové priestory alebo ich časť do prenájmu inej formy tretej osobe,
- b) nájomca užíva nebytové priestory na iný účel, ako je dojednané v tejto zmluve,
- c) nájomca vykonal v nebytových priestoroch stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu dohodnutom v čl. II. tejto zmluvy. Pri odovzdaní bude spísaný písomný protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany.
2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať nebytové priestory výlučne sám a len v rozsahu a na účel, ktorý je dohodnutý v tejto zmluve.
3. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa najmä jeho obchodného mena, miesta podnikania a predmetu činnosti.
4. Nájomca je povinný starať sa o predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára a po ukončení užívania odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému spôsobu užívania a opotrebovania.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe, alebo umožniť akúkoľvek formu užívania nebytových priestorov alebo ich častí treťou osobou bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa akékoľvek stavebné úpravy v nebytových priestoroch.
7. Bežnú údržbu a opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu a upratovanie prenajatých priestorov si zabezpečí na vlastné náklady nájomca.
8. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na nebytových priestoroch akoukoľvek vlastnou činnosťou alebo výkonom svojej podnikateľskej činnosti alebo ak bola škoda spôsobená treťou osobou (zákazníci, dodávatelia a pod.), ktorá sa pohybuje v nebytových priestoroch so súhlasom alebo na podnet nájomcu. Nájomca zodpovedá najmä, za škody spôsobené v dôsledku neodborného užívania, poškodzovania alebo v dôsledku nedodržania požiaro-bezpečnostných predpisov. Vznik požiaru, havárie, poruchy alebo inej udalosti v predmete nájmu je nájomca povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi a v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov vykonať ohlasovaciu povinnosť.
10. Nájomca je povinný umožniť a strpieť kontrolu nebytových priestorov zo strany prenajímateľa alebo jeho splnomocneného zástupcu. Takúto kontrolu je Prenajímateľ povinný nahlásiť Nájomcovi 3 pracovné dni vopred. Neposkytnutie súčinnosti nájomcu alebo neumožnenie kontroly sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy.
11. V prípade skončenia nájmu alebo zániku nájmu je nájomca povinný vypratať a odovzdať nebytové priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal alebo v stave, ktorý zodpovedá stavebným úpravám, na ktoré dal prenajímateľ súhlas podľa čl. VI. ods. 8 tejto zmluvy, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, najneskôr 10 pracovných dní po zániku nájmu. O prevzatí nebytových priestorov sa spíše obdobný protokol ako je uvedené v čl. VI ods. 1 tejto zmluvy, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany.



12. Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek škody na vnesených veciach a nie je povinný uzatvárať v tomto zmysle žiadne poisťné zmluvy.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že umiestnenie akéhokoľvek reklamného zariadenia podlieha písomnému súhlasu prenajímateľa.
14. Nájomca nie je oprávnený v predmete nájmu zriadiť miesto podnikania alebo sídlo.
15. Nájomca je povinný v predmete nájmu povinný dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov a to najmä :
 - a) zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov
 - b) zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov
 - c) vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov
 - d) zákona č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov
16. Nájomca a prenajímateľ sú povinní vzájomne sa informovať o všetkých skutočnostiach, ktoré majú, resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy a to výlučne v písomnej forme bez zbytočného odkladu, najneskôr do 7 dní po tom, čo sa o týchto skutočnostiach dozvedeli. Rovnakým spôsobom sú povinní vzájomne sa písomne informovať o zmenách svojich identifikačných údajov uvedených v tejto zmluve.

Čl. VII.

Prevádzkové práva a povinnosti

1. Nájomca obdrží kľúče od vchodu do objektu a od nebytového priestoru, ktoré je pri skončení nájmu povinný odovzdať. Táto skutočnosť bude zaznamenaná v preberacom protokole v zmysle čl. VI ods. 1 tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť v plnom rozsahu plnenie povinností vyplývajúcich z platných predpisov na úseku ochrany pred požiarimi a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj príslušné hygienické alebo iné osobitné platné právne predpisy.
3. Nájomca sa zaväzuje nevnášať do objektu horľaviny (nevzťahuje sa na predávaný tovar), výbušniny a látky ohrozujúce bezpečnosť prevádzky.
Je zakázané vstupovať do budovy s bicyklom, prípadne s iným prepravným prostriedkom.
4. Nájomca sa zaväzuje nepoužívať v predmete nájmu elektrické spotrebiče, ktoré nevyhovujú príslušným STN (chladničky, el. kávovary, rýchlovarné kanvice, počítače a pod.).

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01.06.2023.
2. Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán formou písomných chronologicky očíslovaných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka ako aj ďalších právnych predpisov platných na území SR.

4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch v slovenskom jazyku, po dva pre každú zmluvnú stranu.
5. V súlade s ustanovením § 11 zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, nájomca súhlasí so spracovaním jeho osobných údajov prenajímateľom v rozsahu v akom sú uvedené v tejto zmluve, pre potreby dosiahnutia predmetu tejto zmluvy a za účelom ich spracovania v informačných systémoch prenajímateľa ako aj oprávneného zverejňovania údajov v súlade s platnou právnou úpravou. Súhlas je udelený na dobu neurčitú . Po ukončení platnosti tejto zmluvy a vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok súvisiacich s touto zmluvou môže nájomca súhlas kedykoľvek písomne odvolať.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Hornej Breznici, dňa 9.5.2023

V Žiline, dňa 9.5.2023

Prenajímateľ :

Nájomca :


.....
Obec Horná Breznica
Tibor Mičko, starosta obce


.....
KORUNA, s.r.o.