

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 01 /2023

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Prenajímateľ :

Obec Závadka nad Hronom

Sídlo: Osloboditeľov 27, 976 67 Závadka nad Hronom

Štatutárny orgán : Mgr. Vladimír Šiška - starosta obce

Právna forma : samospráva

IČO: 00 313 947

DIČ : 2021170052

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

IBAN: SK79 5600 0000 0020 0121 1001

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca :

CASTOR Piešťany, s.r.o.,

Sídlo : Vrbovská cesta 81, Piešťany 921 01

IČO : 36 255 645

Registrácia : Obch. register Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka číslo: 8413/S

Konanie menom spoločnosti : Ivan Duda, konateľ

Zapísaný : Obchodný register OS Banská Bystrica, oddiel : Sro, vložka č. 14274/T

(ďalej ako „nájomca“)

(ďalej spoločne označovaní aj ako „účastníci zmluvy a zmluvné strany“ v príslušnom gramatickom tvare)

sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy

Článok I.

Vyhlásenie prenajímateľa, predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností, a to :

- **stavba – Rodinný dom, súpisné číslo 231**, postavená na pozemku - parcela reg. C-KN č. 535, nachádzajúcej sa na Športovej ulici, v k. ú. Závadka nad Hronom, obec

Závadka nad Hronom, okres Brezno, vedená Okresným úradom Brezno, odbor katastrálny na liste vlastníctva č. 525 v prospech obce Závadka nad Hronom, vlastnícky podiel 1/1 (**d'alej len „objekt 1“**),

- **stavba bez súpisného čísla** postavená na pozemku - parcela reg. C-KN č. 535, nachádzajúcej sa na Športovej ulici, v k. ú. Závadka nad Hronom, obec Závadka nad Hronom, okres Brezno, vedená Okresným úradom Brezno, odbor katastrálny na liste vlastníctva č. 525 v prospech obce Závadka nad Hronom, vlastnícky podiel 1/1 (**d'alej len „objekt 2“**).

2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na predmete nájmu a to :

- nebytové priestory **v objekte 1** pozostávajúce z priestorov na prízemí o celkovej výmere podlahovej plochy 21,00 m², jedná sa o priestory ohraničené v grafickej prílohe č. 1 tejto zmluvy červenou farbou
- nebytové priestory **v objekte 2** pozostávajúce z priestorov na prízemí o celkovej výmere podlahovej plochy 12,00 m², jedná sa o priestory ohraničené v grafickej prílohe č. 1 tejto zmluvy modrou farbou (*d'alej všetko len „nebytové priestory alebo predmet nájmu“ v príslušnom gramatickom tvare*).

3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca bude predmet nájmu užívať ako garáž a skladové priestory.

Článok II.

Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu na dobu neurčitú.
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že pozná skutočný stav predmetu nájmu a v takom stave ho aj preberá.
3. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu najneskôr v deň účinnosti tejto zmluvy.

Článok III.

Nájomné, služby spojené s užívaním nebytových priestorov a spôsob ich úhrady

1. Zmluvné strany si dojednali ročné nájomné za predmet nájmu vo výške **10,00 € ročne za 1 m² podlahovej plochy predmetu nájmu**, čo predstavuje ročné nájomné vo výške **330,00 €** pri celkovej výmere podlahovej plochy predmetu nájmu 33,00 m².
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť prenajímateľovi nájomné v hotovosti resp. bezhotovostne na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr **do 31. marca kalendárneho roka**, za ktorý sa nájomné platí. Nájomné za obdobie odo dňa účinnosti tejto zmluvy do konca roka 2023 zaplatí nájomca prenajímateľovi **do 30 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy**.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nebude platiť prenajíateľovi platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.

4. Prenajíateľ si vyhradzuje právo dojednané nájomné jednostranne zvýšiť písomným oznámením počas trvania nájmu, ak dôjde k zmene súvisiacich právnych predpisov, smerníc a všeobecne záväzných nariadení obce Závadka nad Hronom, ktoré majú vplyv na výšku nájomného. Po písomnom oznámení nájomca uhradí zvýšené nájomné na účet prenajíateľa do 15 dní od doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného.

5. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného je prenajíateľ oprávnený požadovať od nájomcu úrok z omeškania v zmysle § 3 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok IV. Zabezpečenie predmetu nájmu

1. Nájomca si zabezpečí ochranu predmetu nájmu na vlastné náklady.

2. Prenajíateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi na zariadeniach a vnesených veciach, prípadným vniknutím do predmetu nájmu vodou, ohňom, dymom, vlhkosťou, infekciou, alebo treťou osobou.

3. Zabudovanie nových zabezpečovacích a iných zariadení (poplašné, svetelné a iné), ako aj reklamných pútačov, označenie prevádzky je nájomca povinný vopred písomne oznámiť prenajíateľovi, pričom prenajíateľ má právo vyjadriť súhlas resp. nesúhlas so zabudovaním resp. umiestnením takýchto zariadení. Porušenie povinností uvedených v tomto odseku sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.

4. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečuje nasledovné služby : zabezpečenie priestorov (napr. ochrana pred krádežou), čistota priestorov, resp. spoločných priestorov a odvoz komunálneho odpadu v zmysle osobitných prepisov a opravy v objekte. Zhromažďovanie a uskladňovanie odpadu (akéhokoľvek druhu) je v priestore predmetu nájmu a v jeho bezprostrednej blízkosti neprípustné. Porušenie povinností uvedených v tomto odseku sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.

Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a platnými právnymi predpismi, ako aj hygienickými, protipožiarnymi predpismi tak, aby nevznikla prenajíateľovi žiadna škoda. Zároveň je nájomca počas doby trvania nájmu povinný užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu nájmu, ku ktorému sa zaviazal v rozsahu podľa tejto zmluvy.

2. Nájomca je povinný ihneď písomne oznámiť prenajíateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom nájomcu, uvedených v tejto zmluve, najneskôr však do 7. dní po zmene rozhodujúcich skutočností. V prípade takéhoto oznámenia o zmene údajov v adrese

sa akékoľvek písomnosti doručujú na túto adresu. Porušenie povinností uvedených v tomto odseku sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti sa budú doručovať :

- určené pre prenajímateľa, na adresu jeho sídla uvedenú v záhlaví tejto zmluvy,
- určené pre nájomcu na adresu jeho sídla uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.

4. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, prípadne na inú adresu oznámenú zmluvnou stranou. Doručenie je riadne (platne a účinne) vykonané uplynutím tretieho dňa po uložení doručovanej zásielky na pošte v prípade, ak si zmluvná strana neprevezme doručovanú zásielku. Akákoľvek doručovaná zásielka je považovaná za riadne (platne a účinne) doručení aj v prípade, ak zmluvná strana, ktorej je zásielka doručovaná, odmietne prevziať zásielku, a to ku dňu odmietnutia jej prevzatia.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu. Pre výklad obvyklého udržiavania sa použijú pojmy drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, tak ako sú vymedzené nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. (§ 5 až § 9), s tým, že suma uvedená v § 5 ods.2 je dohodnutá zmluvnými stranami sumou ktorá neprevýši 66,39 €. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.

6. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, že si predmet nájmu vyžaduje stavebné úpravy, opravy alebo rekonštrukciu za trvania nájomného vzťahu a pokiaľ sa nájomca rozhodne vykonať zásah do predmetu nájmu formou investícií, ktoré sú nutné k tomu, aby predmet nájmu zodpovedal podmienkam a predstavám nájomcu pre ich užívanie za daným účelom prenájmu, môžu začať nájomca s vykonávaním investícií až po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a rozhodnutia resp. vyjadrenia príslušného stavebného úradu pokiaľ to rozsah diela vyžaduje. Zmluvné strany sa dohodli, že po ukončení nájmu nemá nájomca nárok na náhradu vynaložených nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu, resp. jeho zhodnotenie, teda nebude si nárokovať ani protihodnotu toho, o čo sa rekonštrukciou zvýšila hodnota prenajatej veci.

7. Nájomca nemôže dať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám bez písomného súhlasu prenajímateľa.

8. Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie prenajímateľa umožní prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či ho nájomca užíva v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.

9. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať so starostlivosťou riadneho hospodára, spôsobom zodpovedajúcim dohodnutému účelu.

10. Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení tejto zmluvy, alebo povinností uložených nájomcovi vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov, ktoré nájomca neodstráni, ani po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa s určením lehoty na jej odstránenie, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 300,00 €, ktorú sa nájomca zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa do 10 dní odo dňa

doručenia písomnej výzvy prenajímateľa. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa domáhať sa škody, ktorá mu tým vznikla.

Článok VI. Inflačná doložka

1. Účastníci sa dohodli, že výška nájomného sa bude automaticky prispôsobovať vývoju inflácie, a to za nasledovných podmienok :

- a/ výška inflácie za kalendárny rok ktorý bezprostredne predchádza roku, za ktorý sa nájomné platí, sa zistí z údajov publikovaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky,
- b/ o takto zistené percento inflácie sa pri prvom výpočte nájomného podľa tohto bodu zvýši výška nájomného, uvedená v tejto zmluve,
- c/ pri druhom a ďalšom výpočte nájomného podľa tohto bodu sa zvyšuje o mieru inflácie nájomné platné v bezprostredne predchádzajúcom období,
- d/ takto vypočítaná výška nájomného sa použije na obdobie 12 kalendárnych mesiacov, počítaných od 1.1. bežného roka,
- e/ vypočítanú výšku ročného nájomného podľa tohto ustanovenia zaokrúhli prenajímateľ na celé eurá smerom dolu.

2. Zmena výšky nájomného podľa tohto článku je vykonaná doručením oznámenia nájomcovi o výpočte novej výšky nájomného. Prenajímateľ je povinný tak urobiť do 30.4. príslušného roku.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:

- a) výpoveďou danou ktoroukoľvek zo zmluvných strán, kedykoľvek aj bez udania dôvodu
- b) písomnou dohodou zmluvných strán,
- c) odstúpením od zmluvy prenajímateľom alebo nájomcom za podmienok uvedených v tejto zmluve, alebo vyplývajúcich z ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov.

2. Výpovednú lehotu si zmluvné strany dohodli trojmesačnú; počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede zmluvnej strane.

Článok VIII. Závažné porušenie tejto zmluvy

1. Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých podmienok podľa ustanovení tejto zmluvy, alebo povinností uložených nájomcovi, vyplývajúcich aj z právnych predpisov (napr. Stavebný zákon, Občiansky zákonník, VZN mesta Brezno atď.) zmluvné strany to budú považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa okamžite odstúpiť od tejto zmluvy.

Článok IX. Vypratanie predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr do 5 dní po skončení nájomného vzťahu založeného touto zmluvou. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol.
2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie resp. s ohľadom na stavebné úpravy, na ktoré dal prenajímateľ súhlas.
3. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájmomnom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad v prospech prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Občianskeho zákonníka.

Článok X. Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočniť len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov k nej.
2. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých jeden obdrží nájomca a tri prenajímateľ.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzavretá po ich vzájomnom súhlase ako výraz ich slobodnej vôle, nie však v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s ňou, ju bez výhrad podpisujú.
4. Táto zmluva je v zmysle ustanovenia § 5a ods. 2 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami. V zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.

V Závadke nad Hronom dňa 23.5.2023

V Piešťanoch dňa 16.5.2023

Nájomca :

Castor Piešťany, s.r.o.
Vrbovská cesta 81
921 01 Piešťany
IČO: 38102645
IČD: 512077055

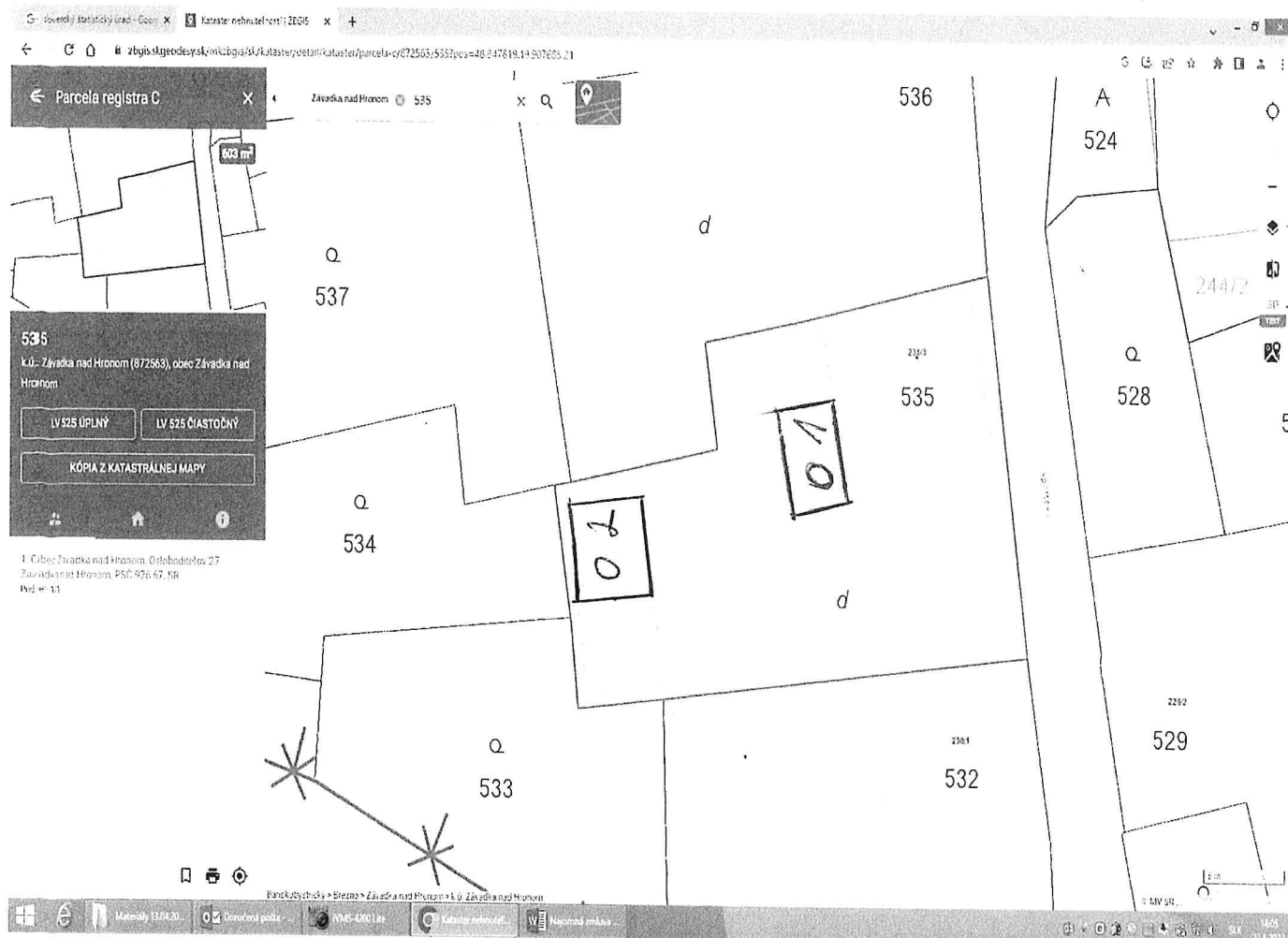
.....
CASTOR Piešťany, s.r.o.,
Ivan Duda
konateľ spoločnosti

Prenajímateľ :

OBEC ZÁVADKA N/HRONOM
Osloboditeľov 27
976 67 ZÁVADKA N/HRONOM
IČO:00313947; DIČ:2021170952

.....
Obec Závadka nad Hronom
Mgr. Vladimír Šiška
starosta obce

Príloha č. 1



ZÁKLADNÁ FINANČNÁ KONTROLA vykonaná v zmysle § 7 zákona NR SR č. 357/2015 Z.z.

Finančnú operáciu alebo jej časť :

- a) je možné vykonať- nie je možné vykonať
- b) vo finančnej operácii alebo jej časti je možné pokračovať- nie je možné pokračovať
- c) poskytnuté plnenie je potrebné vymáhať- nie je potrebné vymáhať

Dátum vykonania základnej finančnej kontroly.....
Meno, priezvisko, podpis zam. zodp. za príslušnú fin. operáciu.....

Finančnú operáciu alebo jej časť :

- a) je možné vykonať- nie je možné vykonať
- b) vo finančnej operácii alebo jej časti je možné pokračovať- nie je možné pokračovať
- c) poskytnuté plnenie je potrebné vymáhať- nie je potrebné vymáhať

Dátum vykonania základnej finančnej kontroly.....
Meno a priezvisko štatutára, alebo ním povereného ved. zam., podpis.....

*nehodiace sa prečiarknuť