

Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“)

medzi:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Obec Lipovec**
Sídlo: Hrabiny 290/11, 038 61 Lipovec
IČO: 00316 776
DIČ: 2020594851
Číslo účtu: SK40 0200 0000 0000 1362 3362
Účet vedený v: VÚB Banka, a.s.
Štatutárny zástupca: Ing. Dana Petrášková, starosta obce(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Obchodné meno: Audiologic PRO, s.r.o.
Sídlo/bydlisko: P.V. Rovnianka 5194/3, 036 01 Martin
IČO/: 51907500
V zastúpení : Tomáš Hruška, konateľ
Číslo účtu: SK 7111 0000 0000 2941 060469
Vedený v : Tatrabanka, a.s.

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej „prenajímateľ“ a „nájomca“ spolu ako „zmluvné strany“)

ČLÁNOK I

Preambula

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby nachádzajúcej sa v Lipovci, postavenej na parc. č. **KN-C-337/2**, na ulici **Obchodná** súpisné číslo 105, zapísanej na LV č. 530 vedenom Okresným úradom Martin, katastrálnym odborom.
2. Nájom nehnuteľného majetku bol schválený Uznesením Obecného zastupiteľstva č. 35/2023 obce Lipovec na zasadnutí OZ dňa 31.3.2023 ako prenájom časti nehnuteľnosti budovy – pivničných skladových priestorov pod prevádzkou Gazdovskej krčmy o rozlohe 16m² na ul. Obchodná, súpisné číslo 105, v obci Lipovec. (Príloha č. 2).
3. Nájomca zaslal Prenajímateľovi „Žiadosť o prenájom nebytových priestorov“, zo dňa 11.5.2023 na základe vyhlásenia Verejnej obchodnej súťaže (ďalej len „VOS“) smerujúcej k uzavretiu najvýhodnejšej zmluvy na prenájom časti nehnuteľnosti budovy - nebytového priestoru na ul. Obchodná, súpisné číslo 105, o rozlohe 16m² a zverejnenej dňa 24.4.2023 a vyhodnotenej dňa 11.5.2023 komisiou VOS.

ČLÁNOK II

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi časť nehnuteľnosti – nebytový priestor č. 105, nachádzajúci sa v objekte stavby uvedenej v bode 1 tohto článku. Celková výmera prenajímaných priestorov je 16 m² a to :

- sklad č. 1 16,00 m²

Za účelom:

- skladovania materiálu a vybavenia

2. Nebytové priestory Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nezaťažené záväzkami a pohľadávkami tretích osôb.
3. Prenajímateľ a Nájomca potvrdzujú, že prenajímané priestory sú v stave spôsobilom na účel užívania.
4. Nájomca sa zaväzuje uvedené nebytové priestory užívať na účely v súlade s účelom prenájmu.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za prebratie technologických zariadení a ostatných zariadení potrebných na výkon podnikateľskej činnosti, ktorý nový nájomca preberá od pôvodného nájomcu.

ČLÁNOK III

Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca so súhlasom Prenajímateľa začne užívať predmet nájmu dňom 1.6.2023.
2. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú 1 rok, t.j. do 31.5.2024.
3. Na základe dohody zmluvných strán je možné predĺžiť dobu nájmu o písomne zmluvnými stranami dohodnuté obdobie za podmienok, ktoré budú dohodnuté dodatkom ku tejto zmluve (opcia). Nájomca musí prenajímateľovi písomne oznámiť uplatnenie opcie najneskôr dva mesiace pred uplynutím doby nájmu, inak toto právo nájomcu zaniká. Nájomca má prednostné právo na predĺženie doby nájmu.

ČLÁNOK IV.

NÁJOMNÉ A ÚHRADY SPOJENÉ S NÁJMOM

1. Na základe tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť nájomné (čl. IV bod 2. zmluvy), úhrady spojené s nájomom (čl. IV bod 4 zmluvy).

2. Nájomné za predmet nájmu dohodnuté zmluvnými stranami predstavuje sumu **2,00 Eur za 1m²** celkového priestoru (slovom: dveeurá) za 1m² priestoru mesačne.
3. Nájomné je splatné nasledovne:
 - a) nájomné za prvý mesiac od 01.6.2023 do 30.6.2023 tejto zmluvy zaplatí nájomca pri podpise tejto zmluvy.
 - b) nájomné za druhý a každý ďalší mesiac až do konca nájmu, podľa bodu 2.1 tohto článku zmluvy bude nájomca platiť vždy mesačne popredu najneskôr do 25. dňa mesiaca predchádzajúceho mesiac, za ktorý sa platí nájom.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi aj úhradu spojené s nájomom. Plneniami spojenými s nájomom je elektrická energia. Platba za spotrebu elektrickej energie je dohodnutá paušálne vo výške **5,00€** mesačne.
5. Úhradu za plnenia spojené s nájomom uhrádza nájomca vo výške podľa bodu 4 tohto článku zmluvy vopred a to do 25-teho dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiaca, za ktorý sa úhrada platí. Výška platieb spojená s nájomom je dohodnutá v nasledovnom limite:

Plnenia spojené s nájomom	Mesačná platba (vrátane DPH)
Nájom	32,00 €
Elektrická energia	5,00 €
Spolu:	37,00 €

6. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadný nedoplatok za služby spojené s nájomom, ktorý bude vyplývať z reálne spotrebovaných plnení spojených s nájomom nebytového priestoru, sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi na základe ročného zúčtovania jednotlivých platieb vykonaného jednotlivými dodávateľmi energií, resp. plnení spojených s nájomom, a to do 10 dní odo dňa, kedy prenajímateľ toto zúčtovanie predloží nájomcovi. Porušenie povinnosti zakladá nárok prenajímateľa na odstúpenie od tejto zmluvy. Táto povinnosť nájomcu trvá aj po ukončení zmluvného vzťahu za predpokladu, že k prekročeniu limitu výšky dohodnutých platieb došlo v období užívania nebytového priestoru nájomcom.
7. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne primerane upraviť výšku platieb dohodnutých v bode 2 a 4 tohto článku zmluvy vtedy, ak došlo preukázateľne k ich zvýšeniu zo strany dodávateľa tohto plnenia poskytovaného s užívaním nebytového priestoru nad limit uvedený v bode 4 tohto článku zmluvy. Túto skutočnosť je prenajímateľ povinný oznámiť písomne bez zbytočného odkladu nájomcovi.
8. Nájomné a úhrady spojené s nájomom sa považujú za zaplatené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo medziročne upravovať výšku nájomného o Index, pričom Nájomca s týmto právom Prenajímateľa súhlasí. Nájomné sa v žiadnom prípade v nadväznosti na zmeny Indexu nezníži pod čiastku nájomného plateného za predchádzajúci rok. V prípade, ak vyššie uvedený Index prestane existovať, použije sa pre úpravu nájomného iný zrovnateľný index zverejňovaný Eurostatom, Štatistickým úradom Európskeho spoločenstva v Luxemburgu. O výške nového nájomného bude Nájomca písomne informovaný najneskôr dva (2) mesiace od skončenia príslušného roku. Rozdiel medzi upraveným a fakturovaným nájomným za prvé dva (2) kalendárne mesiace nového Roku obratu uhradí Nájomca na základe daňového ťarchopisu do štrnástich (14) dní odo dňa jeho vystavenia.

ČLÁNOK V. PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Nájomca je povinný poukazovať nájomné spojené s užívaním nebytového priestoru na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ má právo písomne oznámiť kedykoľvek nájomcovi zmenu čísla účtu. Dňom oznámenia zmeny je nájomca povinný poukazovať nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru podľa tejto zmluvy na účet, ktorý mu prenajímateľ oznámil.

ČLÁNOK VI. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
- odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie na predmet činnosti nájomcu a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať
 - umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený domáhať sa náhrady škody, ktorá presiahne zmluvnú pokutu.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby a takým spôsobom, aby svojou činnosťou nerušil ostatných nájomníkov
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), vrátane tých, ktoré podľa tejto zmluvy zabezpečuje prenajímateľ a vykonať alebo umožniť vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
6. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v nebytovom priestore a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto

zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 33,– Eur, (napr. výmena žiaroviek, oprava zásuviek, vypínačov, vodovodných batérií či tesnenia). Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby predmetu nájmu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcov na svoje náklady a požadovať od nich náhradu týchto nákladov.

7. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v nebytovom priestore sám alebo tí, ktorí s ním nebytový priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu. Nájomca tiež zodpovedá za konanie osôb, ktoré s ním byt obývajú alebo ho iným spôsobom užívajú.
8. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, V prípade porušenia tejto povinnosti sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute vo výške 500.- Eur (slovom : päťsto Eur) Eur.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom).
10. Nájomca sa zaväzuje zodpovedať v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
11. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov.
12. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu v prenajatých a v príslušných priestoroch.
13. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
 - a) vypratať predmet nájmu - odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok nájomcu,
 - b) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo vyprataním majetku nájomcu a to tak, aby predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcu, ak sa prenajímateľ a nájomca písomne nedohodnú inak.
14. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak nájomca vráti všetky kľúče a bezpečnostné predmety (napríklad DEK) od predmetu nájmu; inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na účet nájomcu.
15. V prípade, ak nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z bodov 13 a 14 tohto článku, zaväzuje sa nahradiť prenajímateľovi vynaložené náklady na vypratanie, vykonanie opráv a uvedenie predmetu nájmu do stavu v akom bol ku dňu odovzdania nájomcom a prenajímateľ má právo (nie povinnosť) vypratať predmet nájmu, vykonať opravy a uviesť predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania nájomcom (s prihliadnutím na bežné opotrebovanie).
16. Prevzatie a odovzdanie nebytového priestoru pri začatí nájmu a pri skončení nájmu, sa uskutoční na základe preberacieho protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru, ktorý bude obsahovať opis príslušenstva, stavu nebytového priestoru vrátane stavu meračov energií. Preberací protokol potvrdia podpisom obidve zmluvné strany. Preberací protokol je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.

**ČLÁNOK VII.
ZABEZPEČENIE NÁROKOV**

1. V prípade porušenia ktorejkoľvek povinnosti nájomcom vyplývajúcej pre neho z tejto nájomnej zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500 EUR (slovom: päťsto Eur) za každý jednotlivý prípad a deň porušenia povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť zákonné úroky z omeškania tým nie je dotknutá.
2. V prípade porušenia povinnosti vypratať nebytový priestor a riadne a včas ho protokolárne odovzdať prenajímateľovi podľa tejto zmluvy, sa zmluvné strany dohodli, že nájomca uhradí prenajímateľovi zmluvnú pokutu a to vo výške 100.- EUR (slovom: jednosta Eur) za každý deň omeškania s vyprataním a odovzdaním prenajatého priestoru.

**ČLÁNOK VIII.
SKONČENIE NÁJMU**

1. Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý.
2. Nájom sa môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
3. Nájom sa skončí aj:
 - a) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v zákone č. 116/1990 Z. z.
 - b) zánikom predmetu nájmu
 - c) zánikom nájomcu, ak je právnickou osobou.
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu, ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
 - c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - f) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca môže písomne vypovedať túto nájomnú zmluvu, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Z. z..
6. Výpovedná lehota je dvojmesačná. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
7. Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajímateľ od zmluvy oprávnený odstúpiť.

8. Účinnosť odstúpenia od zmluvy je daná dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi; prenajímateľ je v písomnom odstúpení oprávnený určiť deň vypratania predmetu nájmu aj na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.

ČLÁNOK IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť nasledujúcim dňom po jej podpísaní zmluvnými stranami a jej zverejnením. Je vyhotovená v slovenskom jazyku v dvoch exemplároch, z toho je jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
2. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov a príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňovať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov odkazujúcich na túto Zmluvu podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
4. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
5. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na uzavretie tejto zmluvy. Pred podpisom tejto zmluvy si ju prečítali, obsahu porozumeli a plne s ním súhlasia. Na znak svojej vôle byť viazaní touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že ich prejavy vôle byť viazaní touto zmluvou sú slobodné, jasné, určité a zrozumiteľné. Zmluvná vôľnosť oboch zmluvných strán nie je ničím obmedzená a zmluvu nepodpisujú v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok

V Lipovci , dňa 31.5.2023

Ing. Dana Petrášková v.r.
Prenajímateľ

Tomáš Hruška v.r.
Nájomca

Prílohy:

Príloha č. 1 Preberací protokol

PREBERACÍ PROTOKOL

medzi:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: Obec Lipovec, okres Martin
Sídlo: ul. Hrabiny 290/11, Lipovec
IČO: 00316 776
DIČ: 2020594851
Číslo účtu: SK40 0200 0000 0000 1362 3362
Účet vedený v: VÚB Banka, a.s.
Štatutárny zástupca: PhDr. Jozef Mada, starosta obce
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Obchodné meno: Audiologic PRO, s.r.o.
Sídlo/bydlisko: P.V. Rovnianka 5194/3, 036 01 Martin
IČO/: 51907500
V zastúpení : Tomáš Hruška, konateľ
Číslo účtu: SK 7111 0000 0000 2941 060469
Vedený v : Tatrabanka, a.s.
(ďalej len „nájomca“)
(ďalej „prenajímateľ“ a „nájomca“ spolu ako „zmluvné strany“)

NÁJOMCA PREBERÁ

Nebytový priestor stavby nachádzajúcej sa v Lipovci, súpisné číslo 105, postavenej na parc. č. **KN-C-337/2**, na ulici **Obchodnej**, zapísanej na LV č. 530 vedenom Okresným úradom Martin, katastrálnym odborom. Celková výmera prenajímaných priestorov je 16m².

Stav elektromeru :

Stav podružného počítadla vody :

Ostatné priestory : -----

V Lipovci , dňa 31.5.2023

Ing. Dana Petrášková v.r.
Prenajímateľ

Tomáš Hruška v.r.
Nájomca