

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: **Snowparadise a.s.**
IČO: 36760048
Sídlo: Panónska 42, Bratislava - mestská časť Petržalka 851 01
DIČ: 2022355841
IČ DPH: SK2022355841
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo účtu: 
Zapísaná v: Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava, Odd.:Sa, vl.č.:567/B
Zastúpená: Ing. Milan Fabian, predseda predstavenstva
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Obchodné meno: **Obec Oščadnica**
IČO: 00314170
Sídlo: Nám. M. Bernáta 745, Oščadnica 023 01
DIČ: 2020421513
IČ DPH: nie je platcom DPH
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu: 
Zapísaná v: Zoznam obce vedenom Ministerstvom vnútra SR, kód obce: 509345
Zastúpená: Ing. Marián Plevko, starosta obce
(ďalej len „nájomca“)
(ďalej „prenajímateľ“ a „nájomca“ spolu ako „zmluvné strany“)

ČLÁNOK 1 PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je vlastníkom časti nehnuteľností - stavby (polyfunkčný bytový dom) nachádzajúcej sa v okrese Čadca, kat. úz. Oščadnica, súpisné číslo 1797, postavenej na parcele č. 3915/2, zapísanej na LV č. 8631 vedenom Okresným úradom Čadca, katastrálnym odborom.
2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi časť nehnuteľností - nebytového priestoru č. 1.01, nachádzajúci sa na prízemí stavby uvedenej v bode 1 tohto článku. Celková výmera prenajímaných priestorov je 73,40 m². Nebytový priestor pozostáva z kancelárie, kuchyne, chodby a toalety (ďalej len „nebytový priestor“ alebo „predmet nájmu“).

ČLÁNOK II. ÚČEL NÁJMU

1. Nájomca bude uvedený nebytový priestor užívať ako zázemie pre prevádzku pódia na námestí.

ČLÁNOK III. DOBA NÁJMU

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, pričom táto doba začína plynúť 20.6.2023

ČLÁNOK IV. NÁJOMNÉ A ÚHRADY SPOJENÉ S NÁJOMOM

1. Výška nájomného za užívanie Predmetu nájmu bola stanovená na základe dohody oboch zmluvných strán vo výške 200€ s DPH mesačne.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné nasledovne:
 - a) Nájomné za prvý mesiac od 20.6.2023 do 30.6.2023 vo výške 73,34€ s DPH zaplatí nájomca na základe faktúry vystavenej v deň podpisu zmluvy so splatnosťou 14 dní. Prenajímateľ to potvrdzuje podpisom tejto zmluvy.
 - b) Nájomné za druhý a každý ďalší mesiac až do konca nájmu, podľa bodu 1 tohto článku zmluvy bude nájomca platiť vždy na základe faktúry vystavenej k prvému dňu daného mesiaca so splatnosťou 14 dní.
3. V nájomnom nie je zahrnutá úhrada za dodávku elektrickej energie. Nájomca je povinný raz ročne zaplatiť za dodávku elektrickej energie podľa hodín elektromera. Vychádzať sa bude z vyúčtovania zo strany dodávateľských subjektov pre dané odberné miesto, pričom nájomca je povinný uhradiť dodávku elektrickej energie do 15 dní odo dňa predloženia vyúčtovania. Táto povinnosť nájomcu trvá aj po ukončení zmluvného vzťahu.
4. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne priemerne upraviť výšku platieb dohodnutých v bode 1 tohto článku zmluvy vtedy, ak došlo preukázateľne k ich zmene zo strany dodávateľa toho-ktorého plnenia poskytovaného s užívaním nebytového priestoru nad limit uvedený v bode 1 tohto článku zmluvy. Túto skutočnosť je prenajímateľ povinný oznámiť písomne bez zbytočného odkladu nájomcovi.
5. Nájomné sa považuje za zaplatené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

ČLÁNOK V. PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Nájomca je povinný poukazovať nájomné na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ má právo písomne oznámiť kedykoľvek nájomcovi zmenu čísla účtu.

Dňom oznámenia je nájomca povinný poukázať nájomné 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 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 vykonávať 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 vykonávať alebo umožniť vykonávanie 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 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 nebytový priestor 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 1000,00 EUR (slovom: jedentisíc 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 vypratáním majetku nájomcu a to tak, aby predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebovanie) 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 bezpečné 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 a odovzdania 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 100,00 EUR (slovom: jedno sto Eur) za každý deň omeškania s vypratáním a odovzdaním bytu.

ČLÁNOK VIII. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom sa môže skončiť na základe vzájomnej písomnej dohody prenajímateľa a nájomcu alebo na základe písomnej výpovede nájmu ktoroukoľvek zo zmluvných strán. Výpovedná lehota sú 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
2. 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
3. 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.
4. 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 z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Z. z.
5. 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.
6. 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 plnenie, pokiaľ v tejto zmluvе nie je uvedené inak.

ČLÁNOK IX.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. 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 dopĺňať 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 ustanovenia (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 voľnosť oboch zmluvných strán nie je ničím obmedzená a zmluvu nepodpisujú v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V Bratislave, Dňa .20.6.2023

V.Oščadnici Dňa **20.6.2023**

Snowparadise a.s.

Prenajímateľ



Nájomca

Prílohy:

Príloha č 1

Preberací protokol