

Nájomná zmluva

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v spojení so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len ako „Zmluva“) medzi:

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Obec Adamovské Kochanovce**
IČO: 00 311 405
DIČ: 2021091325
Sídlo: 913 05 Adamovské Kochanovce 268
Zast.: Juraj Pavlík, starosta obce
IBAN: SK61 5600 0000 0006 1689 6001

(ďalej len ako „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca: **Zuzimix s.r.o.**
IČO: 545862
DIČ: 21 21 74 99 93
IČ DPH: 21 21 74 99 93
Sídlo: Omšenie 589
Zast. Zuzana Mičová
IBAN: SK32 0900 0000 0051 9099 0414
E-mail: micovazuzana1mail.com

(ďalej len ako „**Nájomca**“)

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spolu aj ako „**Zmluvné strany**“)

sa dohodli na uzavretí tejto nájomnej zmluvy (ďalej len ako „Zmluva“) v nasledovnom znení:

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcovi Predmet nájmu špecifikovaný v Článku II. bod 1. tejto Zmluvy do odplatného užívania, a to spôsobom a za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.

Článok II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – **nebytových priestorov stavby (domu) so súpisným číslom 269**, postavenej na pozemku parcely registra „C“, parc. č. 16, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 141 m² v katastrálnom území Adamovské Kochanovce. Uvedené nebytové priestory sú o výmere 84,2 m² s príslušnými skladovacími a ostatnými plochami o výmere 61,7 m².
Nebytové priestory špecifikované v tomto bode sú ďalej v Zmluve označované len ako „**Predmet nájmu**“.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený Predmet nájmu Nájomcovi prenechať do nájmu. Prenajímateľ prehlasuje, že na Predmete nájmu neviazu žiadne reštitučné nároky ani iné

obdobné práva v prospech tretích osôb obmedzujúce Prenajímateľa v práve prenechať do nájmu Nájomcovi Predmet nájmu.

Článok III.

Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude Predmet nájmu užívať na **obchodné, reštauračné a kancelárske účely**.
2. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Účel nájmu nesmie byť zmenený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
3. Nájomca prehlasuje, že sa prehliadkou oboznámil s Predmetom nájmu a Predmet nájmu preberá do svojho užívania podľa tejto Zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie; prípadné nedostatky si na vlastné náklady odstráni Nájomca.

Článok IV.

Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom Predmetov nájmu sa uzatvára na **dobu neurčitú**.

Článok V.

Nájomné, energie a služby spojené s užívaním, splatnosť

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie – nájom Predmetu nájmu zaplatí Nájomca Prenajímateľovi **nájomné** spolu vo výške **2416,05 EUR ročne**, slovom dvetisícštyristošesť eur a päť centov ročne (ďalej len ako „**nájomné**“). Nájomné je vypočítané nasledovne:
Nebytové priestory o výmere 84,2 m² x 21 EUR = 1768,20 EUR
Skladové a ostatné priestory 61,7 m² x 10,50 EUR = 647,85 EUR.
2. Nájomné sa zaväzuje Nájomca zaplatiť kvartálne v štvrtročných splátkach **vo výške 604,02 EUR** a to vždy do 15. dňa prvého mesiaca jednotlivého kalendárneho štvrťroka (15.01., 15.04., 15.07. a 15.10.) bankovým prevodom na bankový účet Prenajímateľa č. **IBAN: SK61 5600 0000 0006 1689 6001**. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania v prospech bankového účtu Prenajímateľa, ktorý je uvedený v predchádzajúcej vete.
3. Pre prípad omeškania Nájomcu so zaplatením nájomného sa Zmluvné strany dohodli, že Prenajímateľ má nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % omeškanej splátky nájomného, s ktorou je Nájomca v omeškaní a to za každý aj začatý deň omeškania.
4. Prenajímateľ je oprávnený bez súhlasu Nájomcu jednostranne zmeniť výšku nájomného odvíjajúc sa od inflácie určenej NBS a to o 100 % hodnoty tejto ročnej miery inflácie. Za základ výpočtov bude vždy použitá výška nájomného za predchádzajúci kalendárny rok.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je tiež povinný zaplatiť Prenajímateľovi **600 EUR štvrťročne**, slovom šesťsto eur **štvrťročne za energie a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu** (ďalej len ako „cena za energie a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu“). V cene za energie a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu je: elektrická energia, plyn, vodné a stočné.
6. Cenu za energie a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu sa zaväzuje Nájomca zaplatiť vždy do 15. dňa prvého mesiaca jednotlivého kalendárneho štvrťroka (15.01., 15.04., 15.07. a 15.10.) bankovým prevodom na bankový účet Prenajímateľa č. **IBAN: SK61 5600 0000 0006 1689 6001**. Cena za energie a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu sa považuje za uhradenú dňom jeho pripísania v prospech bankového účtu Prenajímateľa, ktorý je uvedený v predchádzajúcej vete.
7. Pre prípad omeškania Nájomcu so zaplatením ceny za energie a služby spojené

s užívaním Predmetu nájmu sa Zmluvné strany dohodli, že Prenajímateľ má nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % omeškanej splátky ceny za energie a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu a to za každý aj začatý deň omeškania.

8. Úhrady ceny za energie a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu (zálohové platby) a konečné vyúčtovanie sú predmetom zúčtovania medzi Prenajímateľom a Nájomcom, pričom Nájomca sa zaväzuje prípadný nedoplatok uhradiť v termíne do 15 dní od doručenia vyúčtovania. Vyúčtovanie je Prenajímateľ povinný vykonať do konca marca príslušného kalendárneho roka. Prípadný preplatok na základe konečného vyúčtovania vráti Prenajímateľ do 5 dní po zistení tejto skutočnosti Nájomcovi na jeho bankový účet uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
9. Požiarnu ochranu si bude Nájomca zabezpečovať individuálne a na vlastné náklady.
10. Náklady spojené s dodávkami tovaru a ostatnou obchodnou činnosťou znáša Nájomca.

Článok VI.

Technický stav Predmetu nájmu

1. Prenajímateľ odovzdáva Nájomcovi Predmety nájmu v stave spôsobilom na bežné ako aj dohodnuté užívanie. V deň odovzdania Predmetov nájmu bude spísaný protokol o odovzdaní a prebratí Predmetov nájmu. Protokol o odovzdaní a prebratí Predmetov nájmu bude obsahovať najmä stav Predmetov nájmu, stav elektromerov, plynomerov, počet prebratých kľúčov atď., a bude podpísaný Prenajímateľom aj Nájomcom.

Článok VII.

Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu do užívania v súlade s touto Zmluvou.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Predmetu nájmu spojené – špecifikované v čl. V bod 5. a 6. tejto Zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcom upozornení Nájomcu vstupovať do Predmetu nájmu za účelom kontroly riadneho užívania a vykonávania opráv a údržby Predmetu nájmu; pri vstupe do Predmetu nájmu je však Prenajímateľ povinný konať tak, aby Nájomca nebol v užívaní Predmetu nájmu neúmerne obmedzovaný a rušený.
4. Prenajímateľ je oprávnený v prípade núdze a bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva vzniku škody požiadať zástupcu Nájomcu o okamžitý príjazd. Pokiaľ toto Nájomca nesplní, má Prenajímateľ bez ďalšieho právo vstúpiť do Predmetu nájmu. Prenajímateľ však ihneď oznámi Nájomcovi tento vstup a realizuje o ňom zápis s uvedením kto, kedy, akým spôsobom a z akého dôvodu do Predmetu nájmu vstúpil, a tento zápis odovzdá Nájomcovi na jeho žiadosť.

Článok VIII.

Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel a tento stav musí byť v súlade s príslušným právnymi predpismi upravujúcimi hygienu, bezpečnosť pri práci, protipožiarnu bezpečnosť ako aj predchádzanie škodám na majetku Prenajímateľa. Škody z nedodržania tohto ustanovenia znáša Nájomca. Zvlášť sa upozorňuje na povinnosti na zaistenie bezpečnosti prevádzkovania vyhradených technických zariadení (tlakové zariadenia, zdvíhacie zariadenia, elektrické, protipožiarne a plynové zariadenia).

2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy na Predmetoch nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi kontrolu stavu Predmetu nájmu a oznamovať mu skutočnosti, ktoré by mohli viesť ku škode na majetku Prenajímateľa.
4. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne na Predmete nájmu. Ak škodu spôsobí tretia osoba, tak Nájomca je povinný poskytnúť Prenajímateľovi súčinnosť pri identifikácii tretej osoby, ktorá spôsobila škodu a Nájomca je zároveň povinný zabezpečiť bezprostredne po vzniku škody identifikáciu tretej osoby, ktorá spôsobila škodu a jej osobné údaje uchovať vo vhodnej forme v prípade, ak Nájomca, prípadne jeho zamestnanci či poverené alebo oprávnené osoby budú svedkom spáchania škody treťou osobou.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach súvisiacich s Predmetom nájmu najmä pre zabránenie škodám na Predmete nájmu. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť. Pri nesplnení povinností uvedených v tomto bode Zmluvy Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
6. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pre zamestnancov a osoby zdržujúce sa v Predmete nájmu.
7. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu Predmetu nájmu a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie.
8. Nájomca nadobudnutím účinnosti tejto Zmluvy preberá na seba povinnosti dodržiavať príslušné hygienické, bezpečnostné, požiarne a iné predpisy.
9. Bez písomného súhlasu Prenajímateľa nesmie Nájomca umožniť dlhodobé užívanie Predmetu nájmu inej osobe a rovnako ani dať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
10. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetov nájmu. Nájomca je ďalej povinný uskutočňovať na vlastné náklady drobné opravy Predmetov nájmu jednotlivo vo výške do 350 EUR bez DPH.
11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
12. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia tejto Zmluvy poskytnúť Nájomcovi náhradné nebytové priestory.
13. Nájomca je povinný bez meškania oboznámiť Prenajímateľa s každou zmenou týkajúcou sa jeho údajov (zmena sídla, konateľa, bankové spojenie atď.).
14. Nájomca je povinný pri skončení nájmu odstrániť ním vykonané a Prenajímateľom odsúhlasené stavebné úpravy, pokiaľ sa Zmluvné strany výslovne nedohodnú inak.
15. Nájomca je oprávnený po dobu platnosti tejto Zmluvy Predmet nájmu vrátane jeho vybavenia nepretržite, riadne a nerušene užívať a prevádzkovať v súlade s touto Zmluvou, za súčasného rešpektovania právnych predpisov Slovenskej republiky.

IX.

Skončenie nájmu

1. Nájom Predmetu nájmu pred uplynutím doby nájmu zaniká:
 - a) dohodou Zmluvných strán uzavretej v písomnej forme,
 - b) výpoveďou zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu bez uvedenia dôvodu,
 - c) výpoveďou zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu zo zákonného dôvodu,
 - d) odstúpením od zmluvy zo strany Nájomcu alebo Prenajímateľa zo zákonného dôvodu alebo z dôvodu uvedeného v tejto Zmluve.
2. Výpovedná doba je dvojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

3. Odstúpením od zmluvy táto Zmluva sa zrušuje dorúčením odstúpenia druhej zmluvnej strane.
4. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok X.

Špeciálne ustanovenia, peňažná zábezpeka

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva, ako aj jej časti a informácie, dáta a skutočnosti nadobudnuté niektorou zo zmluvných strán na základe a/alebo v spojení s touto Zmluvou, nemôžu byť sprístupnené tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu ďalšej zmluvnej strany. Každá zo zmluvných strán berie na vedomie, že za dôverné informácie sa v právnom vzťahu založenom touto Zmluvou považujú informácie, ktorých obsahom sú majetkové pomery ďalšej zmluvnej strany a všetky ďalšie informácie, ktoré vypovedajú o osobnom a majetkovom postavení zmluvnej strany a členov jeho rodiny, o predmete Zmluvou dojednaného obchodu a iné informácie, ktoré sú mu objektívne spôsobilé privodiť ujmu alebo narušiť intímnu sféru zmluvnej strany. Každá zo zmluvných strán je povinná zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách a chrániť ich pred neoprávneným, úplným alebo čiastočným sprístupnením tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu dotknutej zmluvnej strany. Povinnosť mlčanlivosti sa neaplikuje v prípade, ak zmluvná strana zodpovedne preukáže, že:

- je povinná predmetnú dôvernú informáciu sprístupniť na základe zákona alebo
- dôverná informácia sa stala všeobecne známa.

V prípade, ak zmluvná strana má v úmysle dôvernú informáciu sprístupniť, je povinná o tom bez zbytočného odkladu informovať vopred ďalšiu zmluvnú stranu. Za porušenie povinnosti mlčanlivosti sa nepovažuje, ak je dôverná informácia sprístupnená v potrebnom rozsahu právnomu zástupcovi, daňovému poradcovi alebo audítorovi zmluvnej strany, ak tieto osoby budú preukázateľne zaviazané zmluvnou stranou k povinnosti mlčanlivosti. Za porušenie povinnosti zachovávať mlčanlivosť podľa tejto Zmluvy sa nepovažuje ani poskytnutie informácií orgánom štátnej správy, samosprávy, prokuratúry alebo iným právnickým osobám a fyzickým osobám, ktorým zákon zveruje rozhodovanie o právach a povinnostiach, za podmienky, že poskytnutie informácie súvisí s činnosťou subjektu, ktorému sa informácia poskytuje. Za porušenie povinnosti zachovávať mlčanlivosť sa tiež nepovažuje poskytnutie informácií tam, kde to prikazuje právny poriadok Slovenskej republiky.

2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať na úseku BOZP a OPP pre všetkých svojich zamestnancov a zariadenia, ktoré používa podľa ustanovenia zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov vyhlášky č. 508/2009 Z. z. Touto vyhláškou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie BOZP na technické zariadenia a ich časti tlakové, zdvíhacie, elektrické a plynové, ktoré sa považujú za VTZ v znení neskorších predpisov zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášku č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov o činnosti so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru pri výrobe, spracúvaní, používaní alebo pri skladovaní horľavých látok.
3. Na vylúčenie akýchkoľvek pochybností Zmluvné strany uvádzajú, že v prípade pracovného úrazu nesie zodpovednosť za pracovný úraz Nájomca, ktorý je zodpovedný za bezpečnosť priestorov Predmetov nájmu Nájomca.
4. Nájomca je povinný mať uzatvorené poistenie pre zodpovednosť za škodu v súvislosti s Predmetom nájmu na dobu trvania tejto Zmluvy, ktoré je povinný pri podpise tejto Zmluvy preukázať a je povinný na vyzvanie Prenajímateľa to preukázať aj v priebehu trvania Zmluvy, v opačnom prípade je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy.

5. Zmluvné strany sa dohodli na peňažnej zábezpeke **vo výške 604,02 EUR**, ktorá predstavuje nájomné za 3 mesiace (ďalej len ako „**peňažná zábezpeka**“). Nájomca je povinný uhradiť peňažnú zábezpeku najneskôr pri uzavretí tejto Zmluvy bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa č. **IBAN: SK61 5600 0000 0006 1689 6001**. Peňažná zábezpeka slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s Predmetom nájmu, z dôvodu spôsobenej škody na Predmete nájmu alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním Predmetu nájmu. Po skončení nájomného pomeru v zmysle tejto Zmluvy je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi nevyčerpanú časť peňažnej zábezpeky na jeho bankový účet uvedený v záhlaví tejto Zmluvy a to do 5 dní od skončenia tejto Zmluvy.

Článok XI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom uzavretia Zmluvy a účinnosť nadobúda v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
2. Nájom Predmetu nájmu bol schválený Uznesením obecného zastupiteľstva Prenajímateľa č. 26/2023 zo dňa 27.6.2023
3. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve, len písomne po vzájomnej dohode.
4. Ostatné práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, pokiaľ nie sú v zmluve výslovne uvedené sa primerane riadia zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, pričom v otázke škody sa Zmluvné strany dohodli, že bude platiť právny režim Obchodného zákonníka.
5. Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis obdrží Prenajímateľ a jeden rovnopis obdrží Nájomca.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

Podpis Prenajímateľa, v Adamovských Kochanovciach dňa:

Obec Adamovské Kochanovce
Juraj Pavlík, starosta obce

Podpis Nájomcu, v Adamovských Kochanovciach dňa:

.....