

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Obec Dolné Plachtince**
sídlo: Dolné Plachtince 95, 991 24 Dolné Plachtince
IČO: 00 319 309
zastúpená Cyrilom Bartókom, starostom obce
bankové spojenie: VÚB a.s., Veľký Krtíš
Číslo účtu IBAN: SK64 0200 0000 0000 0192 2402

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca: **Zváračská Dielňa Kvaček s. r. o.**
sídlo: Dolné Plachtince 34, 991 24 Dolné Plachtince
IČO: 55150365
DIČ: 2121880398
IČ DPH: SK2121880398
Číslo účtu IBAN: SK45 1100 0000 0029 4014 6906

(ďalej len ako „nájomca“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia a predmet nájmu.

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v KN Okresného úradu Veľký Krtíš – odboru katastra na LV č.425 a to priestory a stavby označenej ako „iná budova“, súpisné číslo 34 nachádzajúcej sa na parcele č. 314 evidovanej na LV č.425 a to všetko pre katastrálne územie obce Dolné Plachtince v stave CKN.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenajímať priestory, bližšie špecifikované v predchádzajúcom bode tohto článku zmluvy.

Článok II.

Špecifikácia predmetu nájmu

1. Prenajímateľ za podmienok ďalej dohodnutých v tejto nájomnej zmluve prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor so spoločným vchodom o celkovej výmere 6 m², nachádzajúci sa v budove základnej školy. Priestory sú vybavené elektrickou inštaláciou a ústredným kúrením.

Článok III.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania činnosti a v súlade s predmetom podnikania.

Článok IV. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

Článok V. Úhrada za nájom a za služby poskytované s užívaním predmetu nájmu.

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na cene nájomného za užívanie predmetu nájmu v zmysle čl. I., bod 1 počas doby nájmu v sume **20,-Eur mesačne**, slovom : dvadsať eur mesačne.
2. Nájomca je povinný uhrádzať mesačne úhrady za plnenia poskytované s užívaním prenajatých priestorov, t.j. zálohové platby za elektrickú energiu, plyn a vodné. Tieto budú nájomcovi účtované formou mesačných zálohových platieb, na základe predchádzajúcej dohody. Prenajíateľ vystaví nájomcovi vyúčtovaciu faktúru spravidla raz za rok, na základe skutočnej spotreby energií a vody. Pre včasnosť úhrad je rozhodujúci deň pripísania finančnej čiastky na účet prenajíateľa, resp. úhrada do pokladne obecného úradu. Nájomca je povinný ako VS platby uvádzať číslo zmluvy, prípadne iný VS bude nájomcovi písomne oznámený.
3. Normovaná spotreba tepla na ústrednom kúrení, elektriny a vody sa vypočíta na osobitnom výpočtovom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
4. Prenajíateľ je oprávnený v priebehu nájomného vzťahu upraviť výšku zálohových platieb za spotrebované energie vzhľadom na vyúčtovanie skutočnej spotreby za predchádzajúcej odbornej obdobia. Úpravu výšky zálohových platieb môže navrhnúť písomne aj nájomca, pričom k úprave zálohových platieb dôjde v takomto prípade po dohode s prenajíateľom.
5. V cene nájmu **nie sú** zahrnuté upratovacie práce, tieto si nájomca zabezpečuje samostatne.
6. V cene nájmu nie je zahrnutá likvidácia odpadov, nájomca je povinný riešiť odvoz a likvidáciu odpadov individuálne, povinnosti ustanovujú príslušné zákonné ustanovenia zákona o odpadoch a VZN o nakladaní s odpadmi.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou za plnenia poskytované s užívaním priestorov v zmysle bodu 4 tohto článku, uhradí nájomca za každý deň omeškania úrok z omeškania vo výške 0,05% z výšky dlžnej sumy.

Článok VI. Ochrana osobných údajov

1. Nájomca dáva súhlas k tomu, aby všetky informácie, najmä týkajúce sa osobných údajov (ďalej iba „údaje“), ktoré poskytne prenajíateľovi v súvislosti s návrhom na uzatvorenie tejto zmluvy, boli spracované v jeho informačnom systéme v súlade so zákonom č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení.

Článok VII. Práva a povinnosti prenajíateľa

1. Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať priestor nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečiť, aby v tomto stave bol počas celej doby prenájmu.
2. Prenajíateľ vyhlasuje, že sa oboznámil so skutočným stavom predmetu prenájmu.
3. Prenajíateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi riadne a nerušene užívať predmet nájmu a vykonávať podnikateľskú činnosť v nebytových priestoroch po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
4. Prenajíateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly, dodržiavania zmluvných podmienok, ako aj za účelom vykonania údržby, nutných opráv a uskutočňovania kontroly elektrického vedenia a ústredného kúrenia pokiaľ je to potrebné, výlučne však za prítomnosti nájomcu alebo osoby ním poverenej. Prenajíateľ je oprávnený v prípade hrozacej škody vstúpiť do predmetu nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov.

5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na hnutel'nom majetku a na majetku, veciach a zariadeniach vnesených do predmetu nájmu nájomcom v súvislosti s užívaním predmetu nájmu a vykonávaním podnikateľskej činnosti nájomcom.

Článok VIII. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať priestory v rozsahu a na účely podľa tejto zmluvy, a to po celú dobu nájomného vzťahu. Nájomca je oprávnený uzatvoriť podnájomnú zmluvu len so súhlasom prenajímateľa.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v predmete nájmu žiadne stavebné zmeny.
3. Zabudovanie zabezpečovacích a iných zariadení alebo ich výmenu je nájomca povinný s prenajímateľom písomne vopred odsúhlasiť tak, aby bola zaistená primeraná potreba utajenia týchto zariadení nájomcu, kompatibilita so zariadeniami prenajímateľa a zároveň zaistená potrebná informovanosť prenajímateľa pre prípad mimoriadnych udalostí.
4. Prenajímateľ súhlasí s tým, že nájomca si uplatní vo svojom účtovníctve príslušné účtovné odpisy, zodpovedajúce hodnote prác a dodávok nájomcu v predmete zmluvy, vykonaných nájomcom na jeho náklady.
5. Drobné úpravy, resp. zmeny v predmete nájmu, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito drobnými úpravami, resp. zmenami.
6. Nájomca si údržbu a čistenie predmetu nájmu zabezpečuje samostatne.
7. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť ich vykonanie, ako aj oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny, ktoré nastali na predmete nájmu, či už zavinením nájomcu, ako aj bez jeho vôle, a to bez zbytočného odkladu. V opačnom prípade zodpovedá nájomca za škodu, ktorá tým prenajímateľovi vznikla. Nájomca nie je povinný znášať všetky náklady na vykonanie všetkých opráv na predmete nájmu a na údržbu predmetu nájmu.
8. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť príp. sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.
9. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarmi, predovšetkým povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ako aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu resp. jeho časti vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
10. Nájomca je povinný ihneď ohlásiť prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom nájomcu, uvedených v časti „zmluvné strany“ tejto nájomnej zmluvy.

Článok IX. Odovzdanie predmetu nájmu nájomcovi a jeho úpravy

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi najneskôr dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodli neskôr inak.

Článok X. Poistenie

1. Prenajímateľ uzatvoril a po celú dobu platnosti nájomnej zmluvy bude udržiavať v platnosti poistné zmluvy, ak takéto poistenia vzhľadom na okolnosti a stav trhu a politickej situácie budú možné a pre prenajímateľa prijateľné, pričom tieto poistenia budú pokrývať najmä nasledovné riziká (vynechať)
 - a) poistenie zodpovednosti prenajímateľa za škody vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom predmetu nájmu (zahŕňujúce predovšetkým prípady poškodenia majetku);

- b) živelné poistenie predmetu nájmu vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení;
2. Nájomca na vlastné náklady môže uzatvoriť a po celú dobu nájmu bude udržiavať v platnosti poistné zmluvy, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:
- a) poistenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v predmete nájmu a zodpovednosti voči nárokom tretích osôb (zahrňujúce predovšetkým poškodenie majetku a všetky škody a straty na predmete nájmu a v predmete nájmu a prípady poranenia, úrazu alebo úmrtia osôb a iné);
 - b) živelné poistenie všetkého majetku nájomcu (aj zabudovaného) v predmete nájmu, vrátane poistenia pre prípad jeho poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení;
 - c) poistenie rizika krádeže vlámaním do predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu v predmete nájmu a poistenie všetkých skiel v predmete nájmu (výklady, zrkadlá a iné sklá);
 - d) poistenie strojov.
3. Nájomca berie na vedomie a uznáva, že poistná zmluva na majetok, uzatvorená prenajímateľom, sa nebude vzťahovať na majetok nájomcu, bez ohľadu na skutočnosť, či je tento majetok zabudovaný do predmetu nájmu alebo nie.
4. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi pred zahájením prevádzky nájomcu v predmete nájmu kópie všetkých uzatvorených poistných zmlúv.
5. Nájomca i prenajímateľ sa týmto vzájomne zaväzujú neuplatňovať svoje nároky na odškodnenie voči druhej strane za straty alebo škody na majetku v tom rozsahu, v akom je takáto strata alebo škoda poškodenému uhradená z príslušnej poistnej zmluvy, uzatvorenej podľa tejto zmluvy prenajímateľom alebo nájomcom.

Článok XI. Bezpečnostné opatrenia

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby bola zabezpečená ochrana predmetu nájmu a tiež životy a zdravie osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu alebo v jeho blízkosti.
3. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO (bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarna ochrana), z nariadení vlády SR a vyhlášok MPSVaR SR, SÚBP, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete nájmu a nesie za ne v plnej miere zodpovednosť. Nájomca je povinný zabezpečiť školenia svojich zamestnancov z právnych a ostatných predpisov na zaistenie BOZP v rozsahu vykonávaných činností, lekárske prehliadky, vybavenie s OOPP, oboznámenie s ohrozeniami – rizikami, atď. Nájomca zodpovedá za to, že práce, resp. činnosti na ktoré je potrebné oprávnenie podľa osobitných predpisov, budú vykonávať len osoby, ktoré majú platný príslušný doklad.
4. Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v predmete nájmu len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov.
5. Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení, nepresahujúc rámec už opatrení jestvujúcich na ochranu predmetu nájmu pred vlámaním alebo krádežou.


Článok XII. Ukončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že k ukončeniu nájomného vzťahu počas doby nájmu môže dôjsť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou zmluvy jednou zo zmluvných strán . V prípade výpovede od zmluvy jednou zo zmluvných strán je výpovedná jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
2. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť ak:
 - a) nájomca je v omeškaní s dvomi alebo viacerými splátkami nájomného alebo v omeškaní s úhradou platby za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu,
 - b) nájomca užíva Predmetu nájmu spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
 - c) nájomca dá Predmetu nájmu do podnájmu, bez súhlasu prenájomcu.Doručením odstúpenia od zmluvy sa zmluvný vzťah ukončuje a to momentom dôjdenia písomného odstúpenia na adresu nájomcu.
3. Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu najmä, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu. V tomto prípade je výpovedná lehota dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že za doručenie sa považuje zásielka aj v prípade, že si adresát písomnosti nevyzdvihne písomnosť do troch dní od uloženia poštovým úradom. Posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, aj keď sa adresát o uložení nedozvedel, alebo zásielka, ktorú adresát bezdôvodne odmietol prevziať.
5. V prípade skončenia zmluvného vzťahu sa zmluvné strany zaväzujú vysporiadať svoje záväzky do dňa skončenia nájmu, vrátane vystavenia a doručenia faktúry so splatnosťou do 15 dní odo dňa jeho doručenia nájomcovi.


Článok XIII. Záverečné ustanovenie

1. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy môžu vykonať len písomnými dodatkami podpísanými obidvoma zmluvnými stranami.
2. Úprava vzájomných práv a povinností sa riadi touto zmluvou a príslušnými ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších.
3. Táto zmluva nadobúda účinnosť nasledujúcim dňom po jej zverejnení (§ 5a zákona č 211/2000 Z.z.) a platnosť dňom podpisu zmluvy oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana dostane po 1 rovnopise.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto nájmovej zmluvy je prejavom ich skutočnej a slobodnej vôle ju vlastnoručne podpísali.

V Dolných Plachtinciach, dňa 01.10.2023


Obec Dolné Plachtince
Cyril Bartók, starosta obce
prenajímateľ




Zváračská Dielňa Kvaček s. r. o.
Dušan Kvaček
nájomca