

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. P5/2023

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
v znení neskorších predpisov uzatvorená medzi:

Prenajímateľom:

Obec Zvolenská Slatina

Sídlo: SNP 370/19

IČO: 320 447

DIČ: 00320447

DIČ : 2021339441

Zastúpená: Ing. Máriou Klimentovou – starostkou obce

Bankové spojenie: VÚB Zvolen

IBAN: SK73 0200 0000 0000 0342 3412

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

Vladimír Babic - PNEUSERVIS

Sídlo: SNP 112/28, 962 01 Zvolenská Slatina

IČO: 35 194 308

Číslo živnostenského registra: 611-8687

(ďalej len „nájomca“)

I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Zvolenská Slatina, zapísaných na LV č. 363 ako budova na ul. SNP 11/26, postavená na KN-C parc. č.1201, zastavané plochy a nádvorá, vedených Okresným úradom, odbor katastrálny Zvolen, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa.
2. Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi do užívania nebytové priestory v zadnej časti budovy, v ktorej sa nachádza klub skautov. Nebytový priestor pozostáva zo štyroch miestností vo výmere 78,28 m² a časti dvora vo výmere 78 m² (ďalej len „nebytové priestory“).

II.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory za účelom ich užívania na zriadenie prevádzky Pneuservisu.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom nebytových priestorov, a že v takomto stave nebytové priestory od prenajímateľa preberá. Nájomca podpísaním tejto zmluvy prehlasuje, že preberá nebytové priestory do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie i na bežné užívanie. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s prevádzkovým a havarijným poriadkom a tento sa zaväzuje v celom rozsahu dodržiavať.

III.

Doba nájmu a jeho skončenie

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú počnúc dňom 01. 01. 2024 do 31. 12. 2026.
2. Prenájom nebytových priestorov je schválený na zasadnutí Obecného zastupiteľstva dňa 04. 09. 2023 uznesením č. 121/2023 v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom obce Zvolenská Slatina.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb., v znení neskorších predpisov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb., v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná doba je jednomesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

IV.

Výška nájomného a vedľajších nákladov za služby

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné, úhradu cien služieb spojených s užívaním priestorov.
Nájomné ročne predstavuje sumu vo výške **779 €**, ktoré je splatné v štvrtročných splátkach (194,75 €) vopred do pokladne obce alebo na účet obce VUB Zvolen, č.ú. v tvare IBAN: SK73 0200 0000 0000 0342 3412.
Výpočet ročného nájmu:
Dielňa: pôvodná kotolňa 11,20 m², nová prístavba 37,40 m² = spolu 48,60 m² – (Budovy pre ostatné služby) = plocha 48,60 m² x sadzba 9,80 € = 476,28 €
Sklady, pomocné priestory: 2 x 14,84 m² = 29,68 m² x sadzba 10,20 € = 302,74 €.
2. **Cena za služby**, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov – (ďalej len „platby vedľajších nákladov za služby“) uhrádza prenajímateľ na príslušný rok na základe vystavenej faktúry prenajímateľom vo výške:
 - spotreba elektrickej energie: podľa odpočtu na podružnom elektromere, prepočítané zo skutočných nákladov z celkovej spotreby v celom objekte budovy
 - upratovanie nebytových priestorov a likvidáciu nebezpečných odpadov si nájomca rieši na vlastné náklady. Nájomca každoročne predloží na Obecný úrad Zmluvu o likvidácii NO.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný v prípade omeškania s úhradou ktorejkoľvek z vyššie uvedených platieb, zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania.

V.

Povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) Užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu dohodnutému v tejto zmluve, tak aby sa nezhoršoval technický a funkčný stav prenajatých nebytových priestorov,
 - b) nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy v nebytových priestoroch na vlastné náklady, pričom zmluvné strany sa dohodli, že pod pojmom bežná údržba a drobné opravy sa rozumejú tieto v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, ktoré nepresahujú sumu 166 € ročne. Spoločnými nákladmi budú tie, na ktorých sa zmluvné strany písomne dohodnú.
 - c) nedať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky, užívania tretej osobe,
 - d) vykonať zmeny, úpravy na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a stavebného úradu, alebo v prípade, ak bezprostredne hrozí vzniku škody prenajímateľovi,
 - e) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, nad rámec bežnej údržby a drobných opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
 - f) zabezpečovať zdravotnú nezávadnosť miestností z hľadiska povrchových úprav (steny, stropy, podlahy, okná, otvory),

- g) zásahy do elektrického vedenia a iných sieťových rozvodov vykonať len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa,
 - h) po skončení nájmu vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho prebral s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomcom alebo tretími osobami spôsobené škody sa nájomca zaväzuje uhradiť v plnom rozsahu,
 - i) umožniť prístup prenajímateľa do prenajatých priestorov za účelom kontroly, vykonania nevyhnutných opráv,
 - j) zodpovedať za vnútorné zariadenie, vecí, ktoré v súvislosti s výkonom svojej činnosti sú v prenajatých priestoroch a materiál tam skladovaný,
 - k) udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými hygienickými predpismi – vykonávať pravidelne upratovanie, dezinfekciu, deratizáciu,
 - l) dodržiavať prevádzkový, havarijný poriadok, predpisy OBP, hygienické, požiarne a iné predpisy súvisiace s prevádzkou predmetu nájmu. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu prenajatých vecí a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v zmysle platných predpisov obce,
 - m) dodržiavať platné právne predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody, vodných zdrojov, všeobecne záväzné nariadenia obce a povinnosti z nich vyplývajúce,
 - n) užívať nebytové priestory len na účel, na ktorý boli nájomcovi prenajaté, zodpovedný nájomca
 - o) umožniť prenajímateľovi vykonávať prostredníctvom na to určeného zamestnanca kontrolu nebytových priestorov a v prípade zistenia porušenia ktorejkoľvek z vyššie uvedených povinností nájomcu je prenajímateľ oprávnený písomne upovedomiť nájomcu na porušenie vyššie uvedených povinností. V prípade opakovaného porušenia ktorejkoľvek z vyššie uvedených povinností nájomcu je prenajímateľ oprávnený uplatniť si zmluvnú pokutu vo výške 166 € za každé porušenie ktorejkoľvek z vyššie uvedených povinností voči nájomcovi, čo nájomcu nezaväzuje povinnosti uhradiť prenajímateľovi vzniknuté škody v plnom rozsahu aj vo výške presahujúcej zmluvnú pokutu.
 - p) dodržiavať zákon č. 82/2005 Z.z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnaní v znení neskorších predpisov a zákon č. 5/2004 o službách v zamestnanosti v znení neskorších predpisov
- Pri porušení vyššie uvedených povinností [písm. a) až p)] je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi vzniknuté škody v plnom rozsahu.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) Odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
- b) umožniť nájomcovi nerušené užívanie nebytových priestorov,
- c) zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov v zmysle tejto zmluvy.

VI.

Ostatné dojednania

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že za dodržiavanie všeobecných zásad, ako aj osobitných právnych predpisov t. j. dodržiavanie zákona č. 124/2006 Z. z. o BOZP, dodržiavanie bezpečnosti technických zariadení, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť všetkých osôb, ktorým umožní vstup do prenajatých priestorov.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje v zmysle predpisov o požiarnej ochrane vybaviť prenajaté priestory zariadeniami - vecnými prostriedkami požiarnej ochrany a vecné prostriedky-hasiace prístroje, hydranty nachádzajúce sa v spoločných priestoroch užívať len na účel, na ktorý sú určené.
3. Nájomca bol oboznámený so všeobecnými zásadami a pokynmi o ochrane pred požiarom a bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v priestoroch prenajímateľa a bol upozornený na vyskytujúce sa riziká, nebezpečenstvá a ohrozenia v priestoroch prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje okrem iného oboznámiť svojich zamestnancov aj

s právnymi predpismi a so základnými povinnosťami a pokynmi, ktoré je nutné dodržiavať v objektoch a priestoroch prenajímateľa.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v zmluve dohodnuté inak, riadia sa vzájomné vzťahy zmluvných strán zákonom č. 116/1990 Zb., Obchodným zákonníkom a Občianskym zákonníkom v znení neskorších právnych predpisov.
2. Túto zmluvu je možné meniť len formou písomných, obojstranne odsúhlasených dodatkov pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli v tejto zmluve inak.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení.
4. Zmluvné strany potvrdzujú, že sa dohodli na jej obsahu, túto uzatvárajú na základe svojej slobodnej a vážnej vôle, že nekonali v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Obsahu porozumeli a na znak súhlasu pripojili svoje podpisy.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu.

Vo Zvolenskej Slatine, dňa

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
Vladimír Babic

.....
Ing. Mária Klimentová
starostka obce