

Nájomná zmluva

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej aj ako len „Zmluva“)

medzi:

Prenajímateľom:

Meno: **Obec Lúky**
So sídlom: Lúky č.105, 020 53, Lúky
Zastúpená: Jánom Behrom, starostom obce
IČO: 00317489
DIČ: 20206135608
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko , expositúra Púchov
IBAN: SK8056000000002823848001
Telefón: 00421 904 476287
E-mail: starosta@obecluky.sk

ďalej aj ako „prenajímateľ“ na strane jednej

a

Nájomcom:

Meno: **Danera SK s.r.o.**
So sídlom: Lúky č.105, 020 53, Lúky
Zastúpená: Danielom Čížom
IČO: 55 902 898
E-mail: dan.jw@seznam.cz

ďalej aj ako „nájomca“ na strane druhej,

ďalej spolu prenajímateľ a nájomca ako „Zmluvné strany“

t a k t o :

I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom, t. j. v podiele 1/1-iny nehnuteľností v katastrálnom území Lúky, obec Lúky, okres Púchov, a to:
 - nebytového priestoru (kancelárie) na prízemí, vchod č. 1 v kultúrno-správnej budove č. súpisné 105 (ďalej aj v kultúrnom dome) postavenej na pozemku parcely KN – C č. 460/7,
 - pozemku parcely KN-C č. 460/7, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1122 m², zapísaných v evidencii katastra na liste vlastníctva č. 1 pre dané katastrálne územie v časti LV/B pod poradovým č. 1.

2. Nebytový priestor, ktorý je predmetom tejto zmluvy, je o výmere 6 m² a pozostáva z: jednej miestnosti (kancelárie). Nájomca je ďalej oprávnený užívať peší prechod po parcele KN – C č. 460/7, vstupné dvere do budovy č. súpisné 105, chodbu a WC budovy č. súpisné 105 - pre seba a svojich zákazníkov.
3. Prenajímateľ dáva a nájomca do nájmu berie nebytový priestor vyššie uvedený.

II. Účel nájmu

1. Prenajatý priestor bude nájomca užívať ako kanceláriu za účelom výkonu svojej podnikateľskej činnosti.
2. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.

III. Doba nájmu

1. Nájom medzi Zmluvnými stranami sa uzatvára na dobu určitú od 01.12.2023 do 31.12.2024.
2. V prípade, že prenajímateľ po uplynutí doby nájmu bude mať záujem nebytový priestor naďalej prenajímať a počas doby nájmu nedôjde zo strany nájomcu k porušeniu dohodnutých ustanovení tejto nájomnej zmluvy, ani k iným rozporom medzi zmluvnými stranami navzájom, má nájomca prednostné právo na uzatvorenie dodatku o predĺžení nájomnej zmluvy na obdobie vzájomne dohodnuté medzi zmluvnými stranami, najviac však na dva roky. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude prenajímateľa o svojom úmysle o zotrvaní, resp. ukončení nájmu informovať minimálne 2 mesiac vopred.

IV. Odovzdanie a prebratie NP

1. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytové priestory pri podpise Zmluvy dňa 08.12.2023 v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Pri prebratí priestorov nájomca prebral nasledovné kľúče, čo potvrdzuje svojím podpisom aj na tejto Zmluve:
 - 1 ks kľúča od predného vchodu do budovy č. súpisné 105,
 - 2 ks kľúčov od vchodových dverí do nebytového priestoru - kancelárie.

Nájomca berie na vedomie, že výmenu zámku - vložky v dverách môže uskutočniť len s písomným súhlasom prenajímateľa, ktorému poskytne jeden exemplár kľúča, ktorý sa overí v zámke a zapečatí v obálke s podpisom oboch zmluvných strán za účelom

uchovanie kľúča pre potreby prenajímateľa v prípade havarijných situácií a iných nevyhnutných prípadov.

3. Nájomca prehlasuje, že prenajaté priestory pozná, ich technický stav je mu dobre známy, prenajaté priestory sú v stave vyhovujúcom na účel nájmu a v tomto stave ich preberá.

V. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za predmet nájmu uvedený v čl. I. tejto zmluvy je určený dohodou zmluvných strán a predstavuje sumu **100,- €/mesiac, slovom Jednosta eur mesačne (bez účtovania DPH)**.
2. V nájomnom podľa bodu 1. sú zahrnuté služby súvisiace s nájomom, a to nájomcom spotrebovaná električka, vodné a stočné, zrážková voda, vykurovanie teplom, poplatky za správu budovy, tvorba fondu údržby a opráv, poplatok za komunálny odpad a pod.
3. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť dohodnutý nájom o percentá zodpovedajúce miere ročnej inflácie za rok predchádzajúci, vždy od februára kalendárneho roka. O zvýšení nájomného bude prenajímateľ nájomcu písomne informovať.
4. Nájom je nájomca povinný platiť mesačne na účet prenajímateľa vedený v Prima banka Slovensko, číslo účtu: **SK80 5600 0000 0028 2384 8001** v lehote do **15** dňa príslušného mesiaca na ten ktorý mesiac na základe faktúry vystavenej prenajímateľom (bez predchádzajúcej fakturácie) tak, aby najneskôr 15 deň v mesiaci bola platba za nájom v celosti pripísaná na účte prenajímateľa.
5. Nedodržanie lehoty splatnosti nájomného v prípade omeškanie nájomcu so splatnosťou viac ako 30 dní zakladá prenajímateľovi právo odstúpenia od zmluvy. V prípade odstúpenia od zmluvy o nájme zo strany prenajímateľa podľa vyššie uvedeného, nájomca súhlasí s tým, že dňom odstúpenia od zmluvy má prenajímateľ právo uzavrieť nebytové priestory, a tak zabrániť nájomcovi vstúpiť do nich, až do úplného vyrovnania záväzkov.
6. Zmluvné strany sa dohodli na úroku z omeškania vo výške 0,5% z dlžnej sumy a to za každý deň omeškania nájomcu s platbou nájomného.

VI. Iné ujednanie

1. Prenajímateľ súhlasí so zriadením sídla firmy nájomcu na adrese prenajímaného priestoru po dobu trvania nájmu. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi doklad o tom, že sídlo firmy nájomcu na uvedenej adrese sa zrušilo alebo bude zrušené (napr. Rozhodnutie spoločníkov firmy o zmene sídla alebo výpis z Obchodného registra SR). V opačnom prípade má prenajímateľ právo zrušiť sídlo firmy aj bez vedomia prenajímateľa.

2. Počas doby nájmu je nájomca povinný udržiavať priestory, ktoré užíva v riadnom stave, o tieto sa riadne starať, najmä včas na vlastné náklady zabezpečovať drobné opravy a bežnú údržbu ako je napr. výmena žiaroviek, výmena vodovodného tesnenia a oprava drobných poškodení, ktoré vzniknú počas doby nájmu. Zmluvné strany dohodli, že nájomca bude na svoje náklady znášať opravy do sumy 50,- € za každý jednotlivý prípad. Opravy presahujúce sumu 50,- € bude znášať prenajímateľ a nájomca ich vykoná s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa. Súhlas prenajímateľa sa nevyžaduje v havarijných prípadoch a prípadoch, kde by mohla vzniknúť prenajímateľovi značná škoda na majetku.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu zistené závady a potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ.
4. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v prenajatých priestoroch len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu /resp. jeho časť/ do podnájmu tretej osobe. Ak nájomca dá prenajaté priestory, resp. ich časť do podnájmu v rozpore so zmluvou, prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy.
6. Nájomca je povinný na svoje náklady poistiť vnútorné vlastné zariadenie a veci, nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch. Berie na vedomie, že ak tak neučiní za prípadnú vzniknutú škodu prenajímateľ nezodpovedá.
7. Prenajímateľ má právo kontrolovať dodržiavanie zmluvy nájomcom a skontrolovať všetky prenajaté priestory s vedomím nájomcu.
8. Nájomca berie na vedomie, že v plnom rozsahu zodpovedá za ochranu pred požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhl. č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii a zabezpečí si priestor hasiacimi prístrojmi. Nájomca zodpovedá za plnenie povinností v oblasti BOZP v zmysle platných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.

VII.

Ustanovenia o doručovaní písomností

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy alebo adresu trvalého pobytu, pokiaľ je nájomcom fyzická osoba.
2. Za deň doručenia písomností sa považuje:
 - tretí deň uloženia zásielky na pošte,
 - deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať,
 - deň, v ktorý je na zásielke, doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu.

3. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, ibaže odosielajúcej Zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu sídla, prípadne inú novú adresu určenú na doručovanie písomnosti. V prípade akejkolvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomnosti na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou sa príslušná Zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú Zmluvnú stranu v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená Zmluvnej strane pred odosielaním písomností.

VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom dohodnutý touto zmluvou sa skončí
 - dohodou Zmluvných strán,
 - písomnou výpoveďou Zmluvnej strany z dôvodu porušenia zmluvných podmienok. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede,
 - odstúpením od Zmluvy v prípade porušenia ustanovení tejto Zmluvy, najmä omeškania s platbou nájomného viac ako o tridsať dní (čl. V. bod 4) a porušením čl. VI. bod 4 a 5.
2. Deň nasledujúci po skončení nájmu je nájomca povinný prenajaté priestory odovzdať vypratané v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, vyčistené, vymaľované, so začistením dier, odovzdať prenajímateľovi kľúče od prenajatých priestorov a prenajímateľ je povinný priestory prevziať, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak. O prevzatí priestorov a hnutelných vecí spíšu Zmluvné strany záznam, podpísaný zmluvnými stranami.
3. V prípade, že nájomca priestor upravený tak, ako je vyššie popísaný, v dohodnutom termíne vrátane všetkých kľúčov neodovzdá, zaväzuje sa uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške jednomesačného nájmu, a to za každý aj začatý mesiac nedodržania tejto povinnosti.

IX. Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, pričom 1 exemplár obdrží prenajímateľ a 1 exemplár nájomca.
2. Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy musia byť vyhotovené písomnou formou očíslovaných dodatkov k tejto Zmluve.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, Zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, Zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumeli a na znak súhlasu Zmluvu podpísali.
4. Zmluvné strany súčasne svojím podpisom výslovne udeľujú súhlas so spracovaním, poskytovaním a sprístupňovaním osobných údajov podľa nariadenia Európskeho parlamentu a Rady EÚ 2016/679 z 27.04.2016 o ochrane fyzických osôb pri spracovaní

osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov (ďalej len "GDPR") za účelom vypracovania tejto Zmluvy a ňou súvisiacej dokumentácie.

5. S uzatvorením zmluvy súhlasilo Obecné zastupiteľstvo v Lúkach dňa 04.12.2023, uznesením číslo **131/XV/2023**.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Nájomná zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Lúkach dňa 08.12.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

Obec Lúky

Ján Behro, starosta obce

.....

Danera SK s.r.o.

Daniel Číž