

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 3/2023

podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ: **Obec Dolné Obdokovce**
Dolné Obdokovce 103, 951 02 Dolné Obdokovce
IČO: 00307891, DIČ: 2021252695
Bankové spojenie: ČSOB a.s., SK44 7500 0000 0040 3034 8575
Zastúpený: Ing. Marián Paulisz, starosta obce

a

Nájomca: **Ivakra s.r.o.**
Sídlo: Dolné Obdokovce 373, 951 02 Dolné Obdokovce
IČO: 47840391
DIČ: 2024121418
Bankové spojenie: ČSOB a.s., SK66 7500 0000 0040 2038 3369
Štat. orgán: Ing. Zuzana Krakovíková, konateľ

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytového priestoru s nasledovným obsahom:

I.

Úvodné ustanovenie

- 1.1. Prenajímateľ je v 1/1 –ine výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. území Dolné Obdokovce, obec Dolné Obdokovce, okres Nitra, ktorá je zapísaná na LV č. 1161 ako stavba – kultúrny dom a obecný úrad so súp. č. 103, postavená na pozemku s parc. č. 260/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 584 m² (ďalej ako „Nehnuteľnosť“).
- 1.2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nebytový priestor – dve miestnosti so samostatným vchodom, chodbu a sociálne zariadenie nachádzajúce sa na prízemí objektu Kultúrneho domu uvedeného v bode 1.1. tejto zmluvy (ďalej spolu tiež ako „predmet nájmu“).

II.

Predmet zmluvy

- 2.1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do nájmu predmet nájmu podľa bodu 1.2. tejto zmluvy a nájomca sa mu za to zaväzuje platiť nájomné podľa čl. IV tejto zmluvy.

III.

Účel nájmu

- 3.1. Účelom nájmu je dočasné prenechanie predmetu nájmu nájomcovi na vykonávanie predaja rozličného tovaru a skladovanie materiálu súvisiaceho s touto činnosťou.

IV.

Výška nájomného a úhrad za plnenia spojené s nájmom, splatnosť a spôsob platenia

- 4.1. Nájomné za jeden mesiac činí sumu vo výške **130 €** (slovom: stotridsať euro).

- 4.2. Nájomné je splatné do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné bezhotovostným prevodom na nasledovný účet prenajímateľa:
Názov banky: Československá obchodná banka a.s.
Číslo účtu: SK 44 7500 0000 0040 3034 8575
alebo v hotovosti v kancelárii Obecného úradu Dolné Obdokovce.
- 4.3. V nájomnom podľa bodu 4.1. tejto zmluvy nie sú zahrnuté úhrady za žiadne plnenia a služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
- 4.4. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, ktoré predstavujú náklady na dodávku elektrickej energie, vody a plynu (ďalej tiež ako „úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu“). Výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je dohodnutá zmluvnými stranami spolu vo výške **40,- €** (slovom: štyridsať euro) mesačne. V úhradách za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu nie je zahrnutý poplatok za kanalizáciu, ako ani poplatok za komunálny odpad, ktorú skutočnosť nájomca berie na vedomie.
- 4.5. Úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu podľa bodu 4.4 tejto zmluvy sú splatné do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Nájomca je povinný uhrádzať úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu podľa bodu 4.4 tejto zmluvy bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v bode 4.2 tejto zmluvy alebo v hotovosti v kancelárii Obecného úradu Dolné Obdokovce.
- 4.6. Po obdržaní vyúčtovacej faktúry od dodávateľov jednotlivých plnení sa vykoná vyúčtovanie a vyrovnanie prípadných preplatiek, resp. nedoplatkov na úhradách za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, a to podľa reálnej spotreby jednotlivých médií (energií) zistenej podľa merača. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že v prípade dodávok médií (energií), pri ktorých nie je nainštalovaný merač, resp. dôjde k poruche merača platí, že skutočná spotreba predstavuje rozdiel medzi priemernou spotrebou jednotlivých médií (energií) za kalendárny rok predchádzajúci uzatvoreniu tejto zmluvy a spotrebou jednotlivých energií v príslušnom roku, kedy nájomný vzťah trval.
- 4.7. Náklady za prípadné ďalšie plnenia, resp. služby, ako je napr. poplatok za kanalizáciu, poplatok za komunálny odpad, poplatky do organizácie kolektívnej správy autorských práv, internet a pod. je prenajímateľ povinný uhrádzať priamo dodávateľom týchto plnení, resp. služieb, a tieto náklady znáša v celom rozsahu nájomca, bez nároku na ich úhradu od prenajímateľa.
- 4.8. Nájomca nebude zodpovedať za havarijný stav elektrickej siete, úniku vody alebo plynu, ku ktorému príde bez jeho zavinenia (príčinenia).

V.

Doba nájmu

- 5.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu od **01.01.2024 do 31.12.2024**.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel podľa čl. III tejto zmluvy. Nájomca svojím podpisom potvrdzuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a v tomto stave predmet nájmu ako spôsobilý na dohodnutý účel podľa tejto zmluvy preberá.

- 6.2. O odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi bude spísaný protokol, v ktorom bude popísané vybavenie a zariadenie predmetu nájmu, ktoré sa nachádza v predmete nájmu a ktoré sa zároveň prenecháva do užívania nájomcovi spolu s predmetom nájmu.
- 6.3. Nájomca je oprávnený a zároveň povinný užívať predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý v tejto zmluve.
- 6.4. Nakoľko sa predmetu nájmu nachádza v obytnej zóne obce, je nájomca povinný pri užívaní predmetu nájmu počínať si tak, aby nedochádzalo nad mieru primeranú pomerom k obmedzovaniu, príp. obťažovaniu užívateľov okolitých nehnuteľností hluchom, prachom, tuhým, resp. tekutým odpadom, prípadne akýmkoľvek inými imisiami (ďalej ako „imisie“). V prípade sťažnosti spoluobyvateľov na nadmerné obťažovanie imisiami nájomcom je nájomca povinný bezodkladne prijať opatrenia na nápravu a obnovenie pôvodného pokojného stavu.
- 6.5. Nájomca je povinný počas celej doby nájmu pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať platné právne predpisy na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, protipožiarne predpisy, predpisy v oblasti hygieny, ako aj ďalšie všeobecne záväzné právne predpisy, normy, rozhodnutia príslušných orgánov, nariadenia a predpisy Obce Dolné Obdokovce. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že počas doby nájmu prenajímateľ zabezpečí kontrolu, revíziu a príp. opravu hasiaceho prístroja nachádzajúceho sa v predmete nájmu, v súlade s platnými právnymi predpismi, najmä Vyhláškou MV SR č. 347/2022 Z.z. o vlastnostiach a o podmienkach prevádzkovania, označovania a zabezpečenia pravidelnej kontroly hasiacich prístrojov, a to na účet nájomcu. Podpisom tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi uhradiť/preplatiť všetky náklady súvisiace s kontrolou, revíziou, príp. opravou hasiaceho prístroja podľa predchádzajúcej vety, na základe osobitnej faktúry vystavenej prenajímateľom, a to do 7 kalendárnych dní od obdržania faktúry od prenajímateľa.
- 6.6. Nájomca je povinný počas celej doby nájmu udržiavať čistotu, poriadok a hygienu v predmete nájmu a na vlastné náklady udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie. Za týmto účelom je nájomca povinný najmä zabezpečiť na vlastné náklady:
- a) upratovanie a čistenie priestorov predmetu nájmu, zametanie, umývanie podlahy, zber a vynášanie odpadkov, deratizáciu a pod.),
 - b) bežnú opravu a údržbu predmetu nájmu vrátane vybavenia predmetu nájmu.
- 6.7. Nájomca je oprávnený realizovať stavebné úpravy, resp. iné stavebné činnosti v predmete nájmu iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak, všetky náklady súvisiace so zmenou, úpravou, opravou alebo akýmkoľvek iným zhodnotením predmetu nájmu bude znášať nájomca na vlastné náklady, bez nároku na ich úhradu zo strany prenajímateľa.
- 6.8. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu, resp. k nadmernému opotrebovaniu a poškodzovaniu predmetu nájmu, ako ani vybavenia a zariadenia predmetu nájmu. V prípade vzniku škody na predmete nájmu, resp. vybavení a zariadení predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje vzniknutú škodu prenajímateľovi v celom rozsahu uhradiť. Nájomca je povinný o vzniknutej škode na predmete nájmu, resp. na vybavení a zariadení predmetu nájmu bezodkladne informovať prenajímateľa, v opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá tým prenajímateľovi vznikne.
- 6.9. Nájomca nesmie prenechať predmet nájmu do užívania (podnájmu) iným subjektom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

- 6.10. Počas trvania nájmu je nájomca povinný na požiadanie umožniť prenajímateľovi, resp. nim povereným osobám vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly stavu predmetu nájmu a dodržiavania podmienok dohodnutých v tejto zmluve zo strany nájomcu.
- 6.11. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je oprávnený po skončení nájmu vziať si z predmetu nájmu vlastné zariadenia a veci, ktoré sa nestali súčasťou predmetu nájmu a boli zabezpečené na jeho náklady.

VII.

Skončenie nájmu

- 7.1. Nájom nebytového priestoru založený touto zmluvou zanikne:
- uplynutím doby, na ktorý bol dohodnutý,
 - písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, a to k dohodnutému dňu,
 - písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v tejto zmluve,
 - písomným odstúpením od tejto zmluvy jednou zo zmluvných strán za podmienok uvedených v tejto zmluve,
 - zánikom predmetu nájmu,
 - smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po porúčiteľovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme.
- 7.2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
- nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
 - bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu,
 - nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
- 7.3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
- predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
- 7.4. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 7.5. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, ak:
- nájomca napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu opakovane poruší niektorú zo svojich povinností podľa bodu 6.4, 6.5. a 6.6 tejto zmluvy,
 - nájomca zrealizoval stavebné úpravy, resp. iné stavebné činnosti v predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
 - prenajímateľ bude plánovať vykonať opravu, príp. rekonštrukciu predmetu nájmu, pričom o plánovanej oprave, príp. rekonštrukcií predmetu nájmu prenajímateľ písomne upovedomí nájomcu najmenej 30 kalendárnych dní pred odstúpením od tejto zmluvy.
- 7.6. Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, ak sa predmet nájmu stane nespôsobilý na užívanie na dohodnutý účel.

- 7.7. Odstúpením od tejto zmluvy sa nájom končí dňom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy nie je dotknutý nárok prenajímateľa na úhradu dlžného nájomného, úhrad za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu ku dňu skončenia nájmu, nárok na náhradu škody, ako ani nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty. Tieto nároky trvajú naďalej aj po odstúpení od tejto zmluvy.

VIII.

Osobitné ustanovenia

- 8.1. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že v prípade ak nájomca poruší svoju povinnosť uhrádzať nájomné riadne a včas podľa bodu 4.2 tejto zmluvy, v takom prípade je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5,- € za každý, čo i len začatý deň omeškania s úhradou nájomného.
- 8.2. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že v prípade ak nájomca poruší niektorú zo svojich povinností podľa bodu 6.6., 6.7, 6.8 alebo 6.9. tejto zmluvy, v takom prípade je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- € za každé jedno takéto porušenie povinnosti.
- 8.3. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľov na náhradu škody spôsobenú porušením zmluvnej povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta. Prenajímateľ je oprávnený domáhať sa aj nároku na náhradu škody, ktorá presahuje zmluvnú pokutu.

IX.

Záverečné ustanovenia

- 9.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania účastníkmi zmluvy. Zmluva nadobúda účinnosť dňa 01.01.2024 za predpokladu, že najneskôr predchádzajúci deň bude podľa ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka zverejnená v Centrálnom registri zmlúv. V prípade, ak táto zmluva bude zverejnená neskôr, nadobúda účinnosť až dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- 9.2. Pokiaľ nie je v tejto zmluve ustanovené niečo iné, platia pre vzťahy z nej vyplývajúce ustanovenia Zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení a ostatných príslušných právnych predpisov.
- 9.3. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať na základe dohody zmluvných strán, a to iba vo forme písomných dodatkov podpísaných zmluvnými stranami.
- 9.4. V prípade, ak niektoré ustanovenie tejto zmluvy je, resp. sa stane neplatným alebo neúčinným, nemá to vplyv na platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. V takom prípade sa zmluvné strany zaväzujú dohodou nahradiť neplatné, resp. neúčinné ustanovenie tejto zmluvy ustanovením, ktoré svojím obsahom a účelom bude upravovať vzťahy zmluvných strán pôvodne zamýšľanému účelu.
- 9.5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch majúcich povahu originálu, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jednom rovnopise.
- 9.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si obsah tejto zmluvy prečítali, porozumeli mu a na znak súhlasu zmluvu podpisujú. Ďalej vyhlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V Dolných Obdokovciach, dňa 20.12.2023

Prenajímateľ:



Obec Dolné Obdokovce

Ing. Marián Paulisz, starosta obce



V Dolných Obdokovciach, dňa 22.12.2023

Nájomca:

Ivakra s.r.o.

95 102 Dolné Obdokovce 37B

Mobil: 0948 46 46 43

Ing. Zuzana Krakovíková, konateľ
spoločnosti Ivakra s.r.o.