

Z M L U V A
o nájme nebytových priestorov
uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení
neskorších predpisov
(ďalej iba „Zmluva“)

Čl. I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obchodné meno: Obec Divina
sídlo: Divina č. 50, 013 31 Divina
IČO: 00321214
DIČ: 2020671840
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a. s.
IBAN: SK2509000000005114266838
Zast.: Martin Fronc, starosta obce

(ďalej ako „*Prenajímateľ*“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: DOF, spol. s r. o.
Sídlo: Divina 83, 013 31 Divina
IČO: 47712988
DIČ: 2024070059
IČ DPH: SK2024070059
Bankové spojenie: Tatra Banka
IBAN: SK29 1100 0000 0029 2091 0057
Zast.: Ing. Jakub Dlhý
Zápis: Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka č. 62222/L

(ďalej ako „*Nájomca*“)

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

Čl. II.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností:

- nebytové priestory č. 02, 03, 05, 06, 10, 12, v nehnuteľnosti – Laboratórium EMC, nachádzajúcej sa na par. č. KN – C 535/5 a 535/4 v k.ú. Divina, evidované na LV č. 1 v k.ú. Divina (ďalej ako „*stavba*“)
- 5 parkovacích miest pre osobný automobil o rozmere 2,4m x 5m na pozemku CKN č. 535/2 zapísaného na liste vlastníctva č. 863 v k. ú. Divina. vo vlastníctve Obce Divina v podiele 1/1, o výmere 60 m² (ďalej ako „*pozemok*“)

(Stavba a pozemok spolu ďalej ako „*Nehnuteľnosti*“)

2. Za podmienok uvedených v tejto Zmluve prenecháva Prenajímateľ Nájomcovi do nájmu Nehnuteľnosti špecifikované v bode 1. tohto článku Zmluvy (ďalej ako „*Predmet nájmu*“).
3. Prenajímateľ spolu s predmetom nájmu umožní nájomcovi v primeranom rozsahu užívať spoločné priestory a zariadenia, a to nebytový priestor č. 09 (sociálne zariadenie) a 11 (kuchynka) nachádzajúci sa v stavbe.

Čl. III.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je prenechanie Predmetu nájmu na dočasné užívanie Nájomcovi.

Čl. IV.

Účel nájmu

1. Účelom nájmu je užívať Predmet nájmu na vykonávanie podnikateľskej činnosti Nájomcu a to v súlade s cieľom činnosti/predmetmi podnikania Nájomcu uvedenom v obchodnom registri.
2. Nájomca sa tiež zaväzuje využívať Predmet nájmu na účely, na ktorý je stavebne určený.
3. Nájomca nesmie Predmet nájmu užívať na iný účel než je uvedený v tejto Zmluve.

Čl. V.

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú na dobu 5 rokov, počnúc dňom protokolárneho odovzdania Predmetu nájmu.
2. Odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu vykonávajú Zmluvné strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu sa spíše preberací protokol, ktorý podpíšu obe Zmluvné strany.

Čl. VI.

Nájomné

1. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že nájomné za užívanie Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy bude 252 EUR/m2/mesiac (slovom dvesto päťdesiatdva eur za mesiac).
2. V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za služby poskytované s užívaním Nehnuteľností podľa Čl. VII. tejto Zmluvy.
3. Nájomné sa platí mesačne bezhotovostným prevodom na bankový účet Nájomcu uvedený v čl. I. tejto Zmluvy. Nájomné je splatné najneskôr do 20-teho dňa v mesiaci predchádzajúceho príslušnému mesiacu a to aj bez doručenia faktúry alebo vyúčtovania zo strany Prenajímateľa.

4. V prípade omeškania Nájomcu s úhradou akéhokoľvek záväzku má Prenajímateľ nárok na úrok z omeškania vo výške 0,05 % denne za každý začatý deň omeškania.
5. Prenajímateľ je oprávnený každoročne zvýšiť výšku nájomného o sumu zvýšenia Inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Po oficiálnom vyhlásení Inflácie je Prenajímateľ oprávnený uplatniť predmetné zvýšenie a to vždy od 01. 01. kalendárneho roka, v ktorom bola oficiálne vyhlásená Inflácia, tak ako je to uvedené v predchádzajúcej vete.
6. Nájomca nemá právo jednostranne započítať svoje pohľadávky alebo nároky vzniknuté z tejto Zmluvy voči Prenajímateľovi a jeho pohľadávkam a nárokom vzniknutým na základe tejto Zmluvy. Nájomca nesmie zadržiavať a neplatiť nájomné, iné platby alebo ich časť podľa tejto Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi.
7. Prenajímateľ a Nájomca týmto súhlasia, že akékoľvek faktúry (daňové doklady), ktoré bude Prenajímateľ vystavovať podľa tejto Zmluvy, je oprávnený vystaviť aj v elektronickej forme a doručiť Nájomcovi prostredníctvom elektronickej pošty, pričom Prenajímateľ môže, ale nie je povinný, doručiť faktúru (daňový doklad) aj iným spôsobom.

Čl. VII.

Úhrada za služby poskytované s užívaním nebytových priestorov

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi aj úhrady za plnenia spojené s užívaním Nehnutelností vo forme zálohových platieb vo výške 300 EUR mesačne (slovom tristo eur mesačne). Úhrady za plnenia spojené s užívaním Nehnutelností sú splatné spolu s nájomným v zmysle článku VI. tejto Zmluvy. Plneniami spojenými s užívaním Nehnutelností sú najmä plnenia poskytnuté za účelom riadneho užívania Nehnutelností, a to dodávka tepla, teplej vody, vodné, stočné, dodávka elektrickej energie, plynu, úhrada za odpady, úhrada do fondu prevádzky, údržby a opráv a iné výdavky, ktoré sa musia platiť správcovi.
2. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie prijatých zálohových platieb raz ročne podľa skutočných nákladov vynaložených na zabezpečenie týchto služieb. Vyúčtovanie elektrickej energie sa uskutoční podľa skutočne spotrebovaného množstva energie na základe ročného zúčtovania elektrickej energie. Vyúčtovanie plynu sa uskutoční podľa skutočne spotrebovaného množstva plynu na základe ročného zúčtovania plynu. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadný nedoplatok alebo preplatok zistený vyúčtovaním zálohových platieb je splatný do 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia vyúčtovania (elektrickej energie aj plynu) Nájomcovi.

Čl. VIII.

Peňažná zábezpeka

1. Peňažná zábezpeka je vo výške nájomného za dva kalendárne mesiace, t. j. 504 EUR (slovom päťstoštyri eur) bude uhradená Nájomcom pri podpise tejto Zmluvy. Zábezpeka bude slúžiť ako depozit (ďalej iba „zábezpeka“).

2. Zábezpeka poskytuje Prenajímateľovi finančné zabezpečenie voči akémukoľvek porušeniu tejto Zmluvy zo strany Nájomcu. V prípade, ak Nájomca nesplní včas ktorýkoľvek zo svojich peňažných záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy, alebo ho splní iba čiastočne, je Prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku vrátane príslušenstva zo zábezpeky, a to až do výšky nesplneného peňažného záväzku Nájomcu. Použitie zábezpeky, alebo jej časti, oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne.
3. Na základe písomnej výzvy Prenajímateľa je Nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa doručenia výzvy, doplniť zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky, ak Prenajímateľ preukázateľne použije zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči Nájomcovi.
4. Prenajímateľ je povinný vrátiť zábezpeku Nájomcovi v plnej výške po skončení platnosti tejto Zmluvy. Prenajímateľ je však oprávnený si zo zábezpeky odpočítať svoje prípade oprávnené nároky.

Čl. IX.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. **Prenajímateľ je povinný:**
 - a) odovzdať Predmet nájmu uvedený v článku II. tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
 - b) umožniť Nájomcovi užívať Predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto Zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
 - c) zabezpečiť udržiavanie Predmetu nájmu,
 - d) riadne a včas poskytovať Nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto Zmluve.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť vykonávanie periodických revízií elektroinštalácie, rozvodov plynu, protipožiarnych prostriedkov a ďalších zariadení, u ktorých sú periodické revízie zákonom predpísané.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť kontrolu hasiacich prístrojov, požiarных vodovodov.
4. Prenajímateľ je oprávnený poverenými osobami vykonávať kontrolu, či Nájomca užíva Predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do Predmetu nájmu, avšak vždy za prítomnosti Nájomcu.
5. **Nájomca je povinný:**
 - a) užívať Predmet nájmu len na účel dohodnutý v tejto Zmluve,
 - b) užívať Predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia, zabezpečovať obvyklé udržiavanie Predmetu nájmu a uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním,
 - c) zabezpečovať drobné opravy v Predmete nájmu na vlastné náklady a to do výšky 200 EUR/rok (slovom dvesto EUR),
 - d) oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
 - e) písomne oznámiť Prenajímateľovi zmeny identifikačných údajov, zmenu oprávnenia, zrušenie oprávnenia a to v lehote 8 dní,

- f) odovzdať Predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a prípadné zmeny vykonané na základe písomného súhlasu Prenajímateľa,
 - g) zabezpečiť dodržiavanie zásad bezpečnosti pri práci a hygieny v predmete nájmu,
6. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia v budove v súlade s všeobecne záväznými právnymi predpismi, Slovenskými technickými normami a hygienickými bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby neboli porušované, 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. Nájomca preberá povinnosť ako aj zodpovednosť za akékoľvek ich porušenie, resp. nedodržanie, pričom sa zaväzuje Prenajímateľovi uhradiť akúkoľvek sankciu, ktorá mu bude aj z uvedeného dôvodu vyrubená.
 7. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca nemôže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou Predmetu nájmu.
 8. Nájomca nie je oprávnený umiestňovať na Predmet nájmu akékoľvek reklamy alebo informačné tabule bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.
 9. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku Nájomcu z titulu poškodenia, zničenia alebo odcudzenia hnuiteľných vecí vo vlastníctve alebo držbe Nájomcu vnesených do Predmetu nájmu.
 10. Nájomca preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.
 11. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že po skončení nájomného pomeru, Nájomcovi nevzniká právo na úhradu vynaložených investícií, ani keby tým došlo k navýšeniu hodnoty Predmetu nájmu.

Čl. X.

Prenechanie nebytových priestorov do podnájmu

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu, alebo jeho časť do užívania ďalším tretím osobám.
2. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade ak vlastní nehnuteľnosti udelí súhlas so sídlom nájomcovi, alebo tretej osobe, ktorú vlastní spoločník Nájomcu a zmluvný vzťah medzi Prenajímateľom a Nájomcom zanikne, je Nájomca **povinný zmeniť** sídlo spoločnosti a zároveň zabezpečiť, aby akékoľvek tretie osoby, ktoré vlastní spoločník Nájomcu toto sídlo spoločnosti zmenili ak mu bolo udelené vlastníkom tejto spoločnosti. Nájomca a tretie osoby, ktorých je majiteľ spoločník Nájomcu a bol mu udelený súhlas so sídlom v Predmete nájmu je povinný zmeniť sídlo spoločnosti najneskôr do 30 dní odo dňa zániku zmluvného vzťahu medzi Prenajímateľom a Nájomcom.

Čl. XI.

Skončenie nájmu

1. Nájom môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán, alebo písomnou výpoveďou jednej zo Zmluvných strán bez uvedenia dôvodu.
2. Výpovedná doba je 6 mesiacov a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Nájom tiež zaniká:
 - a) zánikom Predmetu nájmu,
 - b) zánikom Prenajímateľa, ktorý je právnickou osobou bez právneho nástupcu.
4. V prípade zániku Prenajímateľa alebo Nájomcu s právnym nástupcom sa strany ku dňu zániku príslušnej Zmluvnej strany dohodli, že nájom nezaniká, a právny nástupca v celom rozsahu vstupuje do práv a povinností zaniknutej Zmluvnej strany.

Čl. XII.

Vypratanie Predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu a v prípade odstúpenia od tejto Zmluvy najneskôr v lehote do 10 dní od nástupu účinkov tohto odstúpenia:
 - a) vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu,
 - b) odstrániť z Predmetu nájmu všetky úpravy (technické zhodnotenie) vykonané Nájomcom, tak aby pri skončení nájmu úpravy Predmetu nájmu nemali žiadnu zostatkovú hodnotu,
 - c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vyprataním majetku Nájomcu a odstraňovaním jeho úprav, a to tak, aby Predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcu.
2. Vrátenie Predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak Nájomca vráti všetky kľúče od Predmetu nájmu a obe Zmluvné strany podpísali písomný protokol.

Čl. XIII.

Oznámenie a doručovanie písomností

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti podľa tejto Zmluvy doručované poštou alebo kuriérom sa pokladajú za doručené aj v prípade, ak:
 - a) ak jedna zo Zmluvných strán odmietne prevziať poštovú zásielku, a to dňom odmietnutia prevzatia Zmluvnou stranou,
 - b) poštová zásielka sa vráti ako nedoručiteľná alebo neprevzatá v odbernej lehote, a to dňom jej vrátenia odosielateľovi, a to i v prípade, že sa o nej adresát nedozvie.
2. Písomnosti doručované poštou alebo kuriérom budú Zmluvné strany zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ nebude druhej Zmluvnej strane doručené písomné oznámenie o zmene tejto adresy na doručovanie.

Čl. XIV.

Poistenie a zodpovednosť za škodu

1. Poistenie Nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory, ktorú tvoria Predmet nájmu zabezpečuje Prenajímateľ na vlastné náklady.
2. Nájomca si podľa vlastného rozhodnutia poisťuje svoj hnutel'ný majetok nachádzajúci sa v Predmete nájmu. Na majetok Nájomcu umiestnený v Predmete nájmu sa nevzťahuje poisťná zmluva, ktorou je poistený majetok Prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú chrániť majetok druhej Zmluvnej strany pred poškodením alebo zničením.
4. V prípade vzniku poisťnej udalosti je Nájomca povinný bez meškania upovedomiť o tomto Prenajímateľa.

Čl. XV.

Záverečné ustanovenia

1. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe Zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
2. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto Zmluvy len formou písomných dodatkov a na základe dohody Zmluvných strán.
3. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto Zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/19990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj ďalšími platnými súvisiacimi právnymi predpismi.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s osobitným všeobecne záväzným predpisom.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že Zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Divine, dňa 29.01.2024



v.z. ING. JAKUB DUTÝ