

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi týmito účastníkmi:

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Obec Závažná Poruba

Sídlo: ul .Hlavná 135, 032 02 Závažná Poruba
IČO: 00 315 915
DIČ: 2020574930
Zastúpený: Vladimír Mlynček, starosta obce
Bankové spojenie : VUB, a. s.
IBAN: SK82 0200 0000 0000 2232 2342
(ďalej len „prenajímateľ alebo obec“)

a

Nájomca:

Urbár Závažná Poruba, p.s.

Sídlo: ul .Hlavná 135, 032 02 Závažná Poruba
IČO: 17 066 140
DIČ: 2020575678
IČ DPH: SK2020575678
Zastúpený : MUDr. Miroslav Kováč, predseda spoločenstva
Bankové spojenie : ČSOB, a. s.
IBAN: SK85 7500 0000 0040 1711 9268

(ďalej len „nájomca alebo urbár“)

Zástupcovia zmluvných strán prehlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony a uzatvárajú túto nájomnú zmluvu

I.

Predmet zmluvy

- (1) Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti stavby súpisného čísla 135 – Polyfunkčná budova obce postavená na parc. č. KN-C 1/1 zapísanej v liste vlastníctva č. 551, ktorý je vedený Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor pre okres Liptovský Mikuláš, obec Závažná Poruba, katastrálne územie Závažná Poruba.
- (2) Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi na užívanie časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa vo vyššie uvedenej stavbe, a to 2 miestnosti nachádzajúce sa na jej 1. nadzemnom podlaží spolu o výmere 25,0 m².

II.

Účel nájmu

Nájomca bude uvedené priestory využívať ako administratívne priestory pre svoju činnosť.

III.

Doba a čas nájmu

Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú, a to od 1. marca 2024.

IV.

Cena nájmu, splatnosť nájmu a spôsob jeho úhrady

- (1) Zmluvné strany sa dohodli¹ na **cene nájomného vo výške 30,-- eur za m² a rok**, čo činí **ročne čiastku 750, -- eur**. Cena nájmu je dohodnutá s ohľadom na skutočnosť, že nájomca vykonáva činnosti, ktoré sú službou pre obyvateľov obce v súlade s osobitným predpisom². Nájomné za rok 2024 činí čiastku 625, -- eur.
- (2) Zmluvné strany sa súčasne dohodli¹ na úhrade za služby poskytované prenajímateľom spolu s nájomom, a to ročne za vykurovanie 1294, -- eur, za dodávku elektrickej energie vo výške 687, -- eur a za dodávku vody spolu so stočným vo výške 118,--eur, **spolu za služby ročne 2099,-- eur**. Cena služieb za rok 2024 je 1 749,-- eur.
- (3) Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a úhradu za služby podľa bodu 1. a 2. tohto článku tejto Zmluvy po celú dobu jej platnosti na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, (ďalej aj len ako „**Bankový účet**“), a to na základe daňového dokladu vyhotoveného Prenajímateľom v mesiaci apríl príslušného kalendárneho roka so splatnosťou 15 dní od vyhotovenia.
- (4) Výška nájomného a cena za služby za príslušný kalendárny rok dohodnuté v bode 1. a 2. tohto článku tejto Zmluvy bude upravovaná o percentuálnu výšku inflácie v Slovenskej republike, za kalendárny rok predchádzajúci kalendárnemu roku, v ktorom vzniká Nájomcovi povinnosť zaplatiť nájomné a služby poskytované spolu s nájomom podľa tejto Zmluvy, zverejnenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky (ďalej aj len „**Indexácia**“).
- (5) Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že v dôsledku Indexácie nemôže dôjsť k zníženiu výšky nájomného a služieb poskytovaných spolu s nájomom uvedených v bode 1., tohto článku tejto Zmluvy.
- (6) Nájomné a cena za dohodnuté služby sa považuje za zaplatené dňom pripísania platby nájomného na Bankový účet Prenajímateľa.

V.

Skončenie nájmu

- (1) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah môže byť ukončený:
 - a) dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou ktoroukoľvek so zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu s dohodnutou výpovednou dobou 12-tich mesiacov, ktorá začne plynúť vždy od 1.1. nasledujúceho roka.
- (2) Prenajímateľ môže písomne odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca:
 - a) napriek písomnej výzve užíva nebytové priestory takým spôsobom, že na nebytových priestoroch vzniká škoda, prípadne hrozí vznik škody
 - b) užíva nebytové priestory na iný než dohodnutý účel
 - c) dal predmet nájmu do podnájmu,
 - d) je v omeškaní s úhradou nájomného, hoci bol o tom upovedomený, a to viac ako 30 dní od prevzatia tohto upovedomenia.
- (3) Odstúpenie podľa tohto ods. zmluvy musí byť písomné s uvedením konkrétneho dôvodu odstúpenia a musí byť preukázateľne doručené nájomcovi, inak je neplatné, pričom jeho účinky nastávajú momentom jeho doručenia nájomcovi.

¹ Zákon NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov

² Zákon č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenskách v znení neskorších predpisov

VI.

Ostatné dohodnuté podmienky

- (1) Prenajímateľ ukladá nájomcovi povinnosť, aby v prenajatých priestoroch boli dodržiavané všetky protipožiarne a bezpečnostné opatrenia, hygienické predpisy a predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody a vodných zdrojov.
- (2) Nájomca je oprávnený prenajatý majetok používať obvyklým spôsobom tak, aby sa nijak nezhoršoval technický a funkčný stav prenajatého majetku.
- (3) Nájomca sa zaväzuje vykonávať v predmete nájmu na vlastné náklady opravy, údržbu a servisné činnosti potrebné na udržiavanie a užívanie majetku. Opravou a údržbou majetku sa rozumie opravy, ktorými sa odstraňuje čiastočné fyzické opotrebovanie alebo poškodenie majetku za účelom uvedenia do prevádzkyschopného stavu, pričom uvedením do prevádzkyschopného stavu sa rozumie vykonanie opravy aj s použitím iných než pôvodných materiálov, náhradných dielcov, súčastí alebo technológií, ak nedôjde k podstatnej zmene technických parametrov alebo zvýšeniu výkonnosti majetku alebo k zmene účelu jeho použitia.
- (4) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený realizovať rekonštrukciu, stavebné úpravy a modernizáciu interiérových a exteriérových priestorov charakteru technického zhodnotenia predmetu nájmu len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa, v ktorom sa dohodne a určí spôsob majetkového vysporiadania tohto technického zhodnotenia.
- (5) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu.
- (6) Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca označil svojím obchodným menom predmet nájmu.
- (7) Prenajímateľ je oprávnený požadovať vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva nebytové priestory v súlade s touto zmluvou. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bude vykonávať kontrolu tak, aby jej výkonom neobmedzoval nájomcu neprimeraným spôsobom.
- (8) Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť realizáciu bezpečnostných opatrení nevyhnutných k bezpečnému užívaniu predmetu zmluvy podľa tejto zmluvy. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu alebo zničenie hnutel'ného majetku nájomcu.
- (9) Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi prístup k nebytovým priestorom tak, aby ich mohol užívať v súlade s touto zmluvou.
- (10) Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na účel dohodnutý podľa tejto zmluvy a je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá za vzniknutú škodu na predmete nájmu.

VII.

Spoločné a záverečné ustanovenia

- (1) Nájomca prehlasuje, že bol riadne oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu ohliadkou na mieste samom a preberá predmet nájmu do užívania tak ako stojí a leží.
- (2) Zmena tejto zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán. s výnimkou zmeny ceny v súlade s úpravou výšky nájmu a služieb poskytovaných s nájmom o Indexáciu v zmysle podmienok dohodnutých v čl. IV. ods. 4 tejto zmluvy
- (3) Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa primerane použijú ustanovenia príslušných právnych predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že písomné

prejavy budú doručované na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy osobne. Pre prípad, že zásielku nie je možné doručiť, pošle sa poštou doporučené a písomnosť sa považuje za riadne doručení na tretí deň po vrátení nedoručenej zásielky.

- (4) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a účinnosť dňom nasledujúcim dňom po jej zverejnení na internetovej stránke prenajímateľa.
- (5) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
- (6) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.

V Závažnej Porube, dňa 1.3.2024.

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Obec Závažná Poruba
Vladimír Mlynček, starosta

.....
Urbár Závažná Poruba, p.s.
MUDr. Miroslav Kováč, predseda