

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č.30052024

uzavretá podľa ustanovenia § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v aktuálnom znení medzi

Prenajímateľ:

Sídlo: Obec Nižný Hrušov
IČO: Námetie Jána Pavla II. 520, 094 22 Nižný Hrušov
DIČ: 00332607
IČ DPH: 2020527586
Bankové spojenie: SK2020527586
Číslo účtu (IBAN): VÚB Banka
Štatutárny orgán: SK16 0200 0000 0000 1622 8632
e-mail: Ján Fenčák, starosta obce
(ďalej len „prenajímateľ“) obec@niznyhrusov.sk

Nájomca:

Sídlo: Záhrada - Tech s. r. o.
IČO: Nižný Hrušov 614, 094 22 Nižný Hrušov
DIČ: 55 221 441
IČ DPH: 2121929777
Štatutárny orgán: SK2121929777
e-mailová adresa: Peter Beňak, konateľ
(ďalej len „nájomca“) info@zahrada-tech.sk

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov.

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností - budovy so súpisným číslom 518, postavenej na parcele registra KN“C“, parc. č.: 1080/2, evidovanej okresným úradom Vranov nad Topľou, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 894, vedenom pre okres Vranov nad Topľou, obec Nižný Hrušov, katastrálne územie Nižný Hrušov (ďalej aj ako „budova“).
2. Nájomca je obchodnou spoločnosťou, ktorá má za účelom vykonávania svojej podnikateľskej činnosti užívať predmet nájmu.

Článok II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor nachádzajúci sa na 2. nadzemnom podlaží budovy, pozostávajúci z:
 - predajne
 - servisnej miestnosti

- skladu
- chodieb
- toalety
- kancelárie

Celková výmera 392,80 m².

– ...

(ďalej spolu len ako „**nebytový priestor**“ a/ alebo „**predmet nájmu**“)

a nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné a platby za služby spojené s nájmom v súlade s Článkom III. tejto zmluvy, to všetko za podmienok stanovených v tejto zmluve. Grafické znázornenie predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

2. Účelom, na ktorý sa predmet nájmu prenecháva nájomcovi do užívania je **prevádzkovanie predajne záhradkárskych potrieb a záhradnej techniky a servisu záhradnej techniky** (ďalej len „**účel nájmu**“). Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený užívať predmet nájmu na iný účel, ako na účel nájmu podľa tohto Článku zmluvy.

Článok III.

Nájomné a platby za služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **9,- € / 1 m²** (slovom: *deväť eur za jeden meter štvorcový*) ročne, t.j. vo výške **3. 535,20. €** (slovom: *tritisícpäťstotridsaťpäť eur dvadsať centov*), ďalej len „**nájomné**“.
2. Nájomné sa nájomca zaväzuje platiť odo dňa začatia nájmu, to mesačne vopred, vždy do 15. dňa mesiaca za ktorý sa nájomné uhrádza, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude nájomcovi zabezpečovať plnenie nasledovných služieb spojených s nájmom: **dodávku elektrickej energie a dodávku studenej vody a odvádzanie odpadových vôd** (ďalej len „**služby spojené s nájmom**“). Zmluvné strany sa dohodli na úhradách za služby spojené s nájmom vo výške určenej podľa skutočnej spotreby zistenej z podružných meračov nachádzajúcich sa v predmete nájmu a jednotkovej ceny určenej dodávateľom jednotlivých plnení v príslušnom období (ďalej len „**platby za služby spojené s nájmom**“). Platby za služby spojené s nájmom budú nájomcom uhrádzané štvrťročne na základe faktúry, vystavenej nájomcovi vždy k 1. dňu mesiaca nasledujúceho po uplynutí príslušného kalendárneho štvrťroka. Splatnosť faktúry je 14 dní. Zmluvné strany sa dohodli na doručovaní faktúr v súvislosti s touto zmluvou v elektronickej forme, na e-mailovú adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prerušenie, alebo zastavenie dodávok služieb spojených s nájmom zo strany dodávateľov týchto plnení nezakladá právo nájomcu neplniť akýkoľvek záväzok podľa tejto nájomnej zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ostatné služby spojené s užívaním predmetu nájmu neuvedené v odseku 4. tohto Článku zmluvy si zabezpečuje nájomca sám na svoje vlastné náklady.

Článok IV.

Peňažná zábezpeka

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca, spolu s nájomným za prvý mesiac, uhradí na účet prenajímateľa peňažnú zábezpeku vo výške **589,20- €** (slovom *päťstoosemdesiatdeväť eur dvadsať centov*) (ďalej len „**zábezpeka**“).
2. Zábezpeka slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z titulu neplatenia nájomného alebo platieb za služby, z dôvodu spôsobenej škody na predmete nájmu ako

aj akýchkoľvek iných pohľadávok vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo súvisiacich s užívaním predmetu nájmu.

3. V prípade použitia peňažnej zábezpeky alebo jej časti zo strany prenajímateľa je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi výšku a účel použitej zábezpeky a nájomca je povinný v lehote piatich (5) dní zábezpeku doplniť do jej plnej výšky podľa odseku 1. tohto článku zmluvy.
4. Po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca vypratá predmet nájmu a vysporiadal s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným pomerom.

Článok V. Trvanie a skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru sa začína v deň nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy (ďalej len „**deň začatia nájmu**“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu **neurčitú**.
3. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa skončí:
 - a) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu, a to ku dňu uvedenému v tejto dohode,
 - b) výpoveďou, a to tak zo strany prenajímateľa, ako aj nájomcu. Výpoveď tejto zmluvy musí byť uskutočnená v písomnej forme a musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa. Odstúpenie od zmluvy musí byť uskutočnené v písomnej forme a musí byť doručené nájomcovi.
4. Prenajímateľ aj nájomca sú oprávnení vypovedať nájomnú zmluvu aj bez udania dôvodu.
5. V prípade skončenia tejto zmluvy výpoveďou sa nájom nebytových priestorov skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je osem (8) mesiacov a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípadoch ustanovených zákonom, ako aj v prípade ak:
 - a) nájomca o viac ako dvadsať (20) dní mešká s platením nájomného alebo platieb za služby spojené s nájomom,
 - b) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s účelom nájmu,
 - c) nájomca prenechal nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca v lehote podľa Článku IV. odseku 3. tejto zmluvy nedoplnil zábezpeku do jej plnej výšky.
7. V prípade odstúpenia od zmluvy sa nájom nebytových priestorov skončí v deň, nasledujúci po dni, v ktorom bolo nájomcovi odstúpenie od zmluvy doručené.

Článok VI. Stav predmetu nájmu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu podľa Článku II. odseku 2. tejto zmluvy. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že poloha a dispozícia predmetu nájmu mu je známa, že si predmet nájmu pred uzavretím tejto zmluvy riadne a s odbornou starostlivosťou prehliadol a že nebytový priestor od

prenajímateľa v deň podpisu tejto zmluvy prevzal v stave spôsobilom na užívanie s prihliadnutím na účel nájmu podľa tejto zmluvy.

2. Nájomca sa zaväzuje vykonať všetky opravy, úpravy, či iné činnosti na predmete nájmu tak, aby bol predmet nájmu počas trvania nájmu spôsobilý na dohodnuté užívanie a aby nedošlo k jeho znehodnoteniu počas doby trvania nájmu. Všetky opravy, úpravy a iné činnosti na predmete nájmu je nájomca povinný vykonávať s odbornou starostlivosťou, a to po ich prerokovaní a písomnom odsúhlasení zo strany prenajímateľa, ak nie je uvedené inak. Zmluvné strany sa dohodli, že opravy väd predmetu nájmu, ktoré boli spôsobené vadami alebo poškodeniami samotnej budovy (napr. zatečenie predmetu nájmu v dôsledku netesnosti strechy a pod.) je povinný zrealizovať na svoje náklady prenajímateľ.
3. Všetky opravy, úpravy a iné činnosti na predmete nájmu (vrátane akýchkoľvek prípadných zhodnotení predmetu nájmu, či stavebných prác podliehajúcich ohláseniu alebo povoleniu podľa stavebného zákona) sa nájomca zaväzuje uskutočniť výlučne na vlastné náklady, bez nároku na úhradu nákladov zo strany prenajímateľa, ak v zmluve nie je uvedené inak alebo pokiaľ nebolo zmluvnými stranami písomne dohodnuté inak. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zároveň nie je po skončení nájmu oprávnený požadovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu, a to bez ohľadu na dĺžku trvania nájmu a dôvody jeho ukončenia.
4. Nájomca je aj bez súhlasu prenajímateľa povinný vykonávať bežnú údržbu a všetky druhy bežných opráv predmetu nájmu alebo vybavenia predmetu nájmu. Za bežnú údržbu a bežné opravy sa rozumie údržba alebo oprava každej časti predmetu nájmu alebo veci v predmete nájmu, u ktorej užívaním dochádza k jej opotrebovaniu alebo spotrebovávaniu nájomcom. Odhliadnuc od dojednania podľa predchádzajúcej vety, bežnou údržbou a bežnou opravou je vždy obdobne každá oprava, ktorá je definovaná ako drobná oprava podľa § 5 a prílohy 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a údržba, ktorej náklady sú definované v § 6 tohto nariadenia.
5. Nájomca je v súlade s § 668 ods. 1 Občianskeho zákonníka povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ. Nájomca nie je oprávnený opravy, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ realizovať svojpomocne, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
6. Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať predmet nájmu vypratáný, čistý a v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a na opravy, úpravy a iné činnosti vykonané v súlade s touto zmluvou alebo s dodatočným písomným súhlasom prenajímateľa, a to najneskôr v lehote troch (3) pracovných dní odo dňa skončenia nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu písomný protokol. Predmet nájmu sa považuje za odovzdaný momentom uzatvorenia písomného protokolu podľa tohto odseku. Prenajímateľ nie je povinný protokol podľa tohto odseku uzatvoriť v prípade, ak predmet nájmu nebude vypratáný a v stave podľa prvej vety. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné škody na predmete nájmu nájomca prenajímateľovi uhradí v peniazoch, a to v lehote troch (3) dní odo dňa skončenia nájmu, ak v preberacom protokole nebude uvedená iná lehota.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s odovzdaním predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený zabezpečiť vypratanie predmetu nájmu sám, a to na náklady a nebezpečenstvo nájomcu a na náklady nájomcu vymeniť zámok dverí. Nájomca dáva prenajímateľovi výslovný súhlas na vypratanie všetkých vecí nachádzajúcich sa v predmete nájmu po márnom uplynutí lehoty na jeho vypratanie a na jeho uvedenie do pôvodného stavu. Po vyprataní vecí nachádzajúcich sa v predmete nájmu je prenajímateľ oprávnený tieto náklady nájomcu uskladniť alebo na náklady nájomcu dopraviť a vyložiť na adrese sídla nájomcu uvedenej v záhlaví tejto zmluvy. Nebezpečenstvo straty, zničenia alebo poškodenia vecí znáša po dobu omeškania s vyprataním predmetu nájmu nájomca a to aj v prípade, ak vypratane veci sú vo vlastníctve tretích osôb. Právo prenajímateľa podľa § 672 Občianskeho zákonníka tým nie je

dotknuté. Nájomca vyhlasuje že súhlas podľa tohto odseku je nezmeniteľný a neodvolateľný a trvá aj po ukončení tejto zmluvy.

8. V prípade uskladnenia vecí patriacich nájomcovi sa takto vzniknutý vzťah medzi nájomcom a prenajímateľom riadi ustanoveniami o zmluve o skladovaní v zmysle § 527 a nasl. Obchodného zákonníka, kedy prenajímateľ je skladovateľom a nájomca ukladateľom vyprataných vecí. Nájomca týmto vyhlasuje, že prenajímateľ je oprávnený prevziať a uskladniť všetky veci, ktoré sa po skončení nájmu budú nachádzať v predmete nájmu. Prenajímateľ ako skladovateľ písomne oznámi nájomcovi ako ukladateľovi uskladnenie uvedených vecí. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca ako ukladateľ je povinný zaplatiť prenajímateľovi ako skladateľovi obvyklé skladné s prihliadnutím na povahu veci, dĺžku a spôsob skladovania, minimálne však 50,- € (slovom *päťdesiat eur*) za každý začatý deň skladovania. Prenajímateľ ako skladovateľ je povinný skladovať vypratané veci po dobu pätnásť (15) dní od ich prevzatia. Prenajímateľ ako skladovateľ môže odstúpiť od zmluvy o skladovaní, ak nájomca ako ukladateľ nevyzdvihne vypratané veci po skončení uvedenej doby skladovania. Prenajímateľ ako skladovateľ po odstúpení od zmluvy určí nájomcovi ako ukladateľovi primeranú lehotu na vyzdvihnutie vyprataných vecí s upozornením, že inak ich predá. Po márnom uplynutí tejto lehoty je prenajímateľ ako skladovateľ oprávnený skladované veci predat' vhodným spôsobom na účet nájomcu ako ukladateľa, a to za cenu určenú odhadom, ktorý je oprávnený urobiť sám prenajímateľ. Prenajímateľ ako skladovateľ je oprávnený si z výťažku z predaja odpočítať sumu skladného, vynaložené náklady spojené s predajom, ako aj akékoľvek iné splatné pohľadávky voči nájomcovi (predovšetkým pohľadávky na nájomnom, platbách za služby spojené s nájomom, náhradu škody a pod.). Zvyšnú sumu vydá prenajímateľ nájomcovi. Prenajímateľ ako skladovateľ má na zabezpečenie všetkých svojich peňažných nárokov voči nájomcovi ako ukladateľovi zádržné právo na skladovaných veciach.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný umožniť úplný a nerušený výkon jeho užívacieho práva k predmetu nájmu v súlade so zmluvou a zdržať sa konania, ktorým by nájomcu pri užívaní predmetu nájmu rušil alebo iným spôsobom obmedzoval; tým nie sú dotknuté oprávnenia prenajímateľa vyplývajúce zo zákona či z iných častí tejto zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať nebytový priestor len spôsobom a na účel, ktoré sú stanovené v tejto zmluve.
3. Nájomca je povinný zaobchádzať s majetkom prenajímateľa ako aj s majetkom tretích osôb nachádzajúcim sa v predmete nájmu tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu. Počas užívania predmetu nájmu nájomca v plnej miere zodpovedá za škody vzniknuté na majetku prenajímateľa a majetku tretích osôb nachádzajúcim sa v predmete nájmu, a to vrátane škody, spôsobenej počas trvania nájmu zo strany inej osoby, odlišnej od nájomcu. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.
4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu.
5. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné protipožiarne predpisy, predpisy upravujúce ochranu zdravia a bezpečnosť pri práci, ochranu životného prostredia, nakladania s odpadmi či predpisy upravujúce ochranu majetku prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o všetkých skutočnostiach, ktoré majú, resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy, a to výlučne v písomnej forme bez zbytočného odkladu, najneskôr do desiatich (10) dní po tom, čo sa o týchto skutočnostiach dozvedel.
7. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi alebo ním povereným tretím osobám na ich požiadanie vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania nájomnej zmluvy a

platných právnych predpisov súvisiacich s nájmom nebytového priestoru a za účelom zistenia skutočnej spotreby dodávaných služieb spojených s nájmom.

Článok VIII. Úrok z omeškania a zmluvná pokuta

1. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného, platieb za služby spojené s nájmom či iného peňažného plnenia na podklade tejto zmluvy je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi okrem dlžnej istiny aj úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý aj začatý deň omeškania.
2. Zmluvné strany si pre prípad porušenia povinností nájomcu dohodli zmluvnú pokutu:
 - a) vo výške 50,- € (slovom *päťdesiat eur*) za každý aj začatý deň omeškania so splnením povinnosti nájomcu vypratať predmet nájmu podľa Článku VI. odseku 6. tejto zmluvy;
 - b) vo výške 25,- € (slovom *dvadsaťpäť eur*) za každý aj začatý deň omeškania so splnením povinnosti nájomcu podľa Článku VII. odseku 7. tejto zmluvy a za každý začatý deň trvania nezákonného stavu podľa Článku VII. odseku 4. tejto zmluvy.
3. Vzhľadom na význam zabezpečovaných povinností pre prenajímateľa zmluvné strany vyhlasujú, že výšku zmluvných pokút považujú za primeranú a s touto ich výškou súhlasia. Zmluvné strany sa dohodli, že zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu vzniknutej škody v celom rozsahu (vrátane škody presahujúcej zmluvnú pokutu), ako aj prípadné právo na odstúpenie od zmluvy.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií)(ďalej len „**zákon o slobode informácií**“), čo nájomca berie na vedomie a svojim podpisom dáva súhlas s jej zverejnením.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka.
3. Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto zmluvy sa za písomnú formu nepovažuje prejav vôle vyjadrený elektronickými prostriedkami.
5. Písomnosti medzi zmluvnými stranami sa doručujú na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. V prípade že zmluvná strana zmenila adresu svojho sídla, resp. miesta podnikania a túto zmenu preukázateľne neoznámila druhej zmluvnej strane, považuje sa písomnosť za platne doručенú na poslednú známu adresu. Nájomca týmto vyhlasuje, že adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy je adresou, na ktorej sa zdržiava a na ktorej má zabezpečené prijímanie zásielok. Zmluvné strany uvádzajú, že písomnosti podľa tejto zmluvy sa považujú za doručené druhej zmluvnej strane momentom, kedy jej v súlade s § 45 ods. 1 Občianskeho zákonníka dôjdu.
6. Písomnosti v elektronickej (e-mailovej) podobe sa medzi zmluvnými stranami doručujú na e-mailové adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
7. Právne vzťahy v tejto zmluve výslovne neupravené riadia sa príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka ako aj ďalších právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.

8. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis je určený pre prenajímateľa, jeden pre nájomcu.
9. Pokiaľ je niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatné, neúčinné alebo nevymáhateľné, či sa stane takým v budúcnosti, bude neplatné, neúčinné alebo nevymáhateľné iba toto ustanovenie, a nedotkne sa to platnosti, účinnosti a vymáhateľnosti ostatných ustanovení.
10. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.
11. Prílohu č. 1 tejto zmluvy tvorí grafické znázornenie predmetu nájmu.

V Nižnom Hrušove dňa 30.05.2024

Obec Nižný Hrušov
Ján Fenčák, starosta

Záhrada - Tech s. r. o.
Peter Beňak, konateľ