

Zmluva o nájme nebytového priestoru

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

(ďalej len „Zmluva“)

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: Obec Valaská
Sídlo: 976 46 Valaská, Nám. 460/8
IČO: 00 313 904
V zastúpení: Mgr. Peter Jenča, starosta obce
Bankové spojenie:
IBAN:
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov: GA.KA.LE., s.r.o.
Sídlo: Poľná 555/1, 976 96 Medzibrod
IČO: 56255616
V zastúpení: Vladimír Mikloš, konateľ spoločnosti
(ďalej len „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“)

Čl. II

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností:
 - nebytový priestor nachádzajúci sa v stavbe BYTOVÝ DOM súpisné číslo 448, OČ 6,8 nachádzajúci sa na parcele C-KN č. 1675, katastrálne územie Valaská, obec: Valaská, zapísané na LV č. 2025, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 11750/108441, o výmere 57,93 m²
 - nebytový priestor nachádzajúci sa v stavbe BYTOVÝ DOM súpisné číslo 448, OČ 6,8 nachádzajúci sa na parcele C-KN č. 1675, katastrálne územie Valaská, obec: Valaská, zapísané na LV č. 2025, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 11400/108441, o výmere 55,35 m²
 - spolu o celkovej výmere 113,28 m².
 - hnuťný majetok, vybavenie Denného centra – Detičkáreň pri parku v rozsahu uvedenom v súpise hnuťného majetku, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ v zmysle Zmluvy prenecháva do dočasného užívania nájomcovi predmet nájmu:
 - 2.1. Nehnuťnosť - Nebytový priestor č. 1, nachádzajúci sa v stavbe so súp. č. 448, OČ: 8, druh stavby – bytový dom, postavená na pozemku s parc. č. KN C 1675, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 57,93 m² zapísanej na LV č. 2025, vedenom Okresným úradom Brezno, katastrálny odbor, okres: Brezno, obec: Valaská, katastrálne územie: Valaská.
 - 2.2. Nehnuťnosť - Nebytový priestor č. 2, OČ: 6, nachádzajúci sa v stavbe so súp. č. 448, druh stavby – bytový dom, postavená na pozemku s parc. č. KN C 1675, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 55,35 m² zapísanej na LV č. 2025, vedenom Okresným úradom Brezno, katastrálny odbor, okres: Brezno, obec: Valaská, katastrálne územie: Valaská.
 - 2.3. Celková výmera prenajatého priestoru je 113,28 m².
 - 2.4. Hnuťný majetok, vybavenie Denného centra – Detičkáreň pri parku v rozsahu uvedenom v súpise hnuťného majetku, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy
3. Predmetom tejto zmluvy je prejav vôle prenájomateľa prenechať nájomcovi predmet nájmu do užívania za odplatu uvedenú v článku IV. za podmienok stanovených v tejto zmluve a súčasne prejav vôle nájomcu za užívanie predmetu nájmu platiť nájomné uvedené v článku IV. tejto zmluvy a za podmienok uvedených v tejto zmluve.

4. Prenajímateľ poskytuje do nájmu nájomcovi priestory **Denné centrum – Detičkáreň pri parku** (ďalej len „predmet nájmu“).
5. Účelom tejto Zmluvy je prenechanie predmetu nájmu nájomcovi za účelom prevádzkovania Denného centra – Detičkáreň pri parku, osobou spôsobilou na prevádzkovanie takého zariadenia.
6. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu uvedenom v bode 5 článku II Zmluvy.

Čl. III

Doba a trvanie nájmu

1. Zmluva je uzavretá na dobu **neurčitú**.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu uvedenom v bode 5 článku II Zmluvy.

ČL. IV

Nájomné a spôsob platenia

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania nájomcovi za nájom vo výške 19,50 EUR/m²/rok. Celková suma za ročné nájomné pri celkovej výmere 113,28m² je 2 208,96 EUR, mesačné nájomné činí sumu 184,08 EUR.
2. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájomom, ktoré si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
3. Nájom sa stáva splatným podľa dátumu splatnosti na základe faktúry.
4. Úhrada nájomného nájomcom sa považuje za uhradenú okamihom zaplatenia nájmu k rukám prenajímateľa/ pripísania peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájom podľa Zmluvy až do doby riadneho vypratania prenajatého priestoru.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného o výšku zverejnenej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR.
7. Nájomca je povinný platiť zvýšené nájomné počnúc kalendárnym mesiacom, nasledujúcim po doručení písomného oznámenia prenajímateľa o zvýšení nájomného.

Čl. V

Ukončenie nájmu a odstúpenie od Zmluvy

1. Nájom končí:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) zánikom predmetu nájmu alebo budovy, v ktorej sa predmet zmluvy nachádza,
 - c) výpoveďou bez udania dôvodu,
 - d) odstúpením od zmluvy podľa bodu 5. tohto článku.
2. Prenajímateľ môže túto zmluvu jednostranne vypovedať v prípade, že nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä ak:
 - a) nájomca nezaplatil nájomné, alebo prenechal nebytový priestor do prenájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - b) nájomca využíva nebytový priestor bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na účel prenájmu,
 - c) nájomca, alebo osoby, ktoré s ním nebytový priestor užívajú, hrubo poškodzujú prenajatý nebytový priestor, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo narušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov v dome, ohrozujú bezpečnosť, alebo narušujú dobré mravy v dome.
3. Výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede nájomcovi.
4. Pri ukončení nájmu je nájomca najneskôr v deň skončenia nájmu povinný nebytový priestor spolu so zariadením a príslušenstvom protokolárne odovzdať prenajímateľovi. V protokole sa uvedú všetky zistené poškodenia nad rámec bežného opotrebovania.
5. Pred uplynutím dojednanej doby sa nájom môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou alebo odstúpením od Zmluvy.
6. Výpoveďou môžu zmluvné strany predčasne ukončiť Zmluvu podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestoroch v znení neskorších predpisov.
7. Výpovedná lehota sú 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca po ukončení nájmu je povinný vypratať a viesť do pôvodného stavu predmet nájmu **do 3 dní** odo dňa skončenia nájmu, spolu s kľúčami od predmetu nájmu.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a) odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie nájomcovi v zmysle Zmluvy;
 - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom;
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonávať kontrolu účelu užívania predmetu nájmu nájomcom v zmysle bodu 5 článku II Zmluvy, v prípade zistenia škôd na predmete nájmu po predchádzajúcom upozornení nájomcu odstrániť škody na náklady nájomcu.
3. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) užívať predmet nájmu v zmysle bodu 5 článku II Zmluvy;
 - b) starať sa o predmet nájmu, udržiavať čistotu v prenajatom priestore;
 - c) zabezpečovať drobné opravy na predmete nájmu;
 - d) strpieť kontrolu účelu užívania predmetu nájmu vykonávanú prenajímateľom;
 - e) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla;
 - f) plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, prírody, hygienických, protipožiarnych predpisov, všeobecne záväzných nariadení obce Valaská;
 - g) nevykonávať stavebné práce a iné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu s prenajímateľom, bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa neprenechať predmet nájmu do užívania tretím osobám.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní predmetu nájmu spíšu Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru, v ktorom uvedú najmä:
 - a) stav, v akom sa nebytový priestor nachádza v čase jeho odovzdania,
 - b) príslušnosť,
 - c) iné skutočnosti, v ktorých vyznačuje požaduje niektorá zo zmluvných strán,
 - d) dátum a miesto spísania protokolu.
5. Nájomca po ukončení doby nájmu odovzdá prenajímateľovi uprataný čistý nebytový priestor a zariadenie v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebovaniu.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní nebytového priestoru prenajímateľovi spíšu Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru, ktorá bude obsahovať obdobné údaje, ako sú dohodnuté v bode 1 tohto článku.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania nebytového priestoru odovzdať nájomcovi 2 sady kľúčov. Nájomca sa zaväzuje, že počas prenájmu nevymení vložku na vchodových dverách bez súhlasu vlastníka.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Akékoľvek zmeny Zmluvy je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody Zmluvných strán formou písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
3. Práva a povinnosti výslovne v tejto zmluve neupravené, vyplývajúce z tohto právneho úkonu, sa riadia Občianskym zákonníkom.
4. Nájomca vyhlasuje, že obecné zastupiteľstvo obce Valaská riadne schválilo uzatvorenie nájomnej zmluvy na základe vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže na svojom zasadnutí dňa 17.04.2024, uznesenie č. 29/2024.
5. Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, sú spôsobilí na právne úkony a táto bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle.
6. Nájomná zmluva bola Prenajímateľom a Nájomcom prečítaná a na znak súhlasu s jej obsahom podpísaná v 3 (troch) vyhotoveniach, pričom Prenajímateľ obdrží 2 rovnopisy Zmluvy a nájomca 1 rovnopis Zmluvy.

Vo Valaskej, dňa

Prenajímateľ:

.....

Mgr. Peter Jenča, starosta obce

Nájomca:

.....

GA.KA.LE., s.r.o.

Vladimír Mikloš