

ZMLUVA

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: Martina Ďurošková
Číslo živnostenského registra: 580-80020
Miesto podnikania: Divina 226, 013 31 Divina
IČO: 56148623

(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. 1.10 (predajňa o výmere 45 m²), 1.09 (WC – o výmere 2 m²) a 1.02 (časť chodby – o výmere 8 m²), v nehnuteľnosti – KULTÚRNY DOM so súp. č. 385, evidovaná Okresným úradom Žilina, kat. odbor na LV č. 1 v k.ú. Divina (ďalej ako „*Predmet nájmu*“)
2. Za podmienok uvedených v tejto Zmluve prenecháva Prenajímateľ Nájomcovi do nájmu Predmet nájmu špecifikovaný v bode 1. tohto článku Zmluvy.

Čl. III.

Predmet zmluvy

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

Čl. IV.

Účel nájmu

1. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom Predmetu nájmu riadne oboznámený, tento si pozrel a prehlasuje, že Predmet nájmu môže slúžiť dohodnutému účelu. Účelom nájmu je predaj rozličného tovaru.
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 uzatvorenia tejto zmluvy.

Čl. VI.

Nájomné

1. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že nájomné za užívanie Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy bude 130 EUR/mesiac (slovom stotridsať 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 v dvoch splátkach a to do 20.4 a do 20.9 kalendárneho roka po 780 EUR.
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 zdržiavať 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, a to nasledovne:
 - Úhradu vody Nájomca uhradí na účet alebo do pokladne Prenajímateľa a to spotrebované množstvo vody za rok x aktuálna sadza za m³ vody
 - Náklady za elektrickú energiu bude Nájomca uhrádzať na základe faktúry Prenajímateľa po predchádzajúcom nahlásení stavu z podružného elektromera Nájomcom
 - Náklady na plyn uhradí Nájomca podľa ním spotrebovaného množstva v m³ x sadzba vypočítaná na m³ plynu v priestoroch Kultúrneho domu Divina, kde sa nachádza Predmet nájmu.

Čl. VIII.

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 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.
3. **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/rok),
 - 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,
4. 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.
 5. 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.
 6. Nájomca nie je oprávnený umiestňovať na Predmet nájmu akékoľvek reklamy alebo informačné tabule bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.
 7. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku Nájomcu z titulu poškodenia, zničenia alebo odcudzenia hnuiteľných vecí vo vlastníctve alebo držbe Nájomcu vnesených do Predmetu nájmu.
 8. 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.
 9. 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. IX.

Prenechanie nebytových priestorov do podnájmu

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu, alebo jeho časť do užívania ďalším tretím osobám.

Čl. X.

Skončenie nájmu

1. Nájom môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán, alebo písomnou výpoveďou jednej zo Zmluvných strán bez uvedenia dôvodu.

2. Výpovedná doba je 3 mesiace 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,
 - c) odstúpením Prenajímateľa od zmluvy v prípade ak Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou.
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. XI.

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 vypratáním 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. XII.

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 hnuteľný 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 poistnej udalosti je Nájomca povinný bez meškania upovedomiť o tomto Prenajímateľa.

Čl. XIV.

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. 116/1999 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 30. 8. 2024

OBEC DIVINA

013 31 Divina 50

IČO: 00321214

DIČ: 2020671840

Prenajímateľ

Nájomca