



ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa
zákona č. 116/1990 Zb. Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov

uzavretá medzi

Prenajímateľ : **Obec Brusno**
so sídlom : Ondrejská 360/1, 976 62 Brusno
IČO: 00 313 491
v zastúpení: Ing. Igor Švec, starosta obce
Bankové spojenie: VUB, a.s.
číslo účtu v tvare IBAN: SK24 0200 0000 0000 0272 5312

(ďalej aj len "Prenajímateľ")

a

Nájomca : **Proventus SK, s.r.o.**
so sídlom : Zámlynie 783/3, 976 62 Brusno
IČO: 52 351 106
DIČ: 2121000541
Zapísaný v registri: OR OS Banská Bystrica, oddiel: Sro,
vložka číslo 36419/S
Bankové spojenie:
číslo účtu v tvare IBAN:
v mene ktorého koná: Michal Lamper, konateľ

(ďalej aj len "Nájomca", spolu aj ako „Zmluvné strany“)

Článok I. Všeobecné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa na základe tejto Zmluvy dohodli na podmienkach prenechania nebytových priestorov do užívania. Prenajímateľ je v danom prípade výlučným vlastníkom predmetu nájmu špecifikovaného v čl. II. tejto Zmluvy, v dôsledku čoho uzatvára s nájomcom túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“).

Článok II. Predmet nájmu

1. Predmetom tejto Zmluvy je nájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove garáží na ulici Športová, parcela registra „C“ číslo 761/10 - zastavaná plocha a nádvorie, súpisné číslo 553, zapísanej na **LV č. 1553** vedeného pre k. ú. Brusno, obec Brusno.
2. Prenajímateľ **prenecháva nájomcovi do nájmu** nebytové priestory nachádzajúce sa v Predmete nájmu a to menovite:

Sklad, miestnosť č. 10, **o rozlohe 32,50 m²**



Článok III. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenecháva nájomcovi Predmet nájmu tak, ako je označený v čl. II tejto Zmluvy do nájmu a zaväzuje sa plniť všetky povinnosti stanovené touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi, a to za podmienok ďalej uvedených v tejto Zmluve.
2. Nájomca sa na základe tejto Zmluvy zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnutú cenu nájmu vo výške a za podmienok uvedených v tejto Zmluve a plniť všetky povinnosti stanovené touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi.

Článok IV. Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory na účely skladovania materiálu a výrobkov súvisiacich s jeho podnikateľskou činnosťou..

Článok V. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie na dohodnutý účel nájmu. Prevzatie predmetu nájmu, vrátane jeho stavu, počtu odovzdaných kľúčov a iných skutočností, ak na ich zaznamenanie bude jedna zo zmluvných strán trvať, bude zaznamenané v zápisnici, ktorú podpíšu obe zmluvné strany. V prípade, ak bude niektorú zo zmluvných strán zastupovať splnomocnený zástupca, bude písomná plná moc tvoriť prílohu uvedenej zápisnice.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu po celú dobu jeho trvania.
3. Prenajímateľ, alebo ním splnomocnená osoba, je oprávnený v sprievode nájomcu, alebo ním splnomocnenej osoby, vstupovať do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu stanovených v tejto Zmluve, alebo v platných právnych predpisoch. O vykonaní kontroly musí byť nájomca vopred upovedomený, minimálne však dva kalendárne dni pred plánovaným dňom kontroly. Prenajímateľ, alebo ním poverená osoba, je vo výnimočných prípadoch oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho upovedomenia nájomcu, a to najmä v prípade, ak to vyžaduje náhle vzniknutý havarijný stav alebo iná skutočnosť, v dôsledku ktorej bezprostredne hrozí prenajímateľovi, nájomcovi alebo tretej osobe vznik škody. O takomto vstupe do predmetu nájmu musí byť nájomca upovedomený ihneď ako to bude možné.
4. Prenajímateľ na svoje náklady poisťuje budovu ako celok, pričom toto poistenie sa nevzťahuje na materiálové, potravinové a iné zásoby, zariadenia ani hotovosť, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu. Poistenie majetku prenajímateľa sa nevzťahuje ani na škody, spôsobené výkonom činnosti Nájomcu. Prenajímateľ odporúča Nájomcovi s cieľom zabezpečenia majetkových hodnôt nachádzajúcich sa v predmete nájmu uzatvoriť s poisťovňou osobitnú poistnú zmluvu.
5. Poistenie vecí, ktoré do predmetu nájmu vniesol Nájomca alebo osoby, ktoré sa tam zdržujú s jeho súhlasom, si zabezpečuje Nájomca.

Článok VI. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi a správať sa tak, aby v/ná predmete nájmu nevznikla škoda.
2. Nájomca je povinný akúkoľvek potrebu opravy alebo údržby Predmetu nájmu oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi prostredníctvom poverenej osoby, prípadne telefonicky na t.č.: 048/4701020 alebo e-mailom na adresu: starosta@brusno.sk. V prípade porušenia



tejto povinnosti je Nájomca povinný v prípade vzniku škody opomenutím povinnosti Nájomcu podľa tohto bodu nahradiť Prenajímateľovi náklady vynaložené Prenajímateľom na opravu alebo údržbu. Nájomca uhrádza náklady na opravy alebo údržbu Predmetu nájmu aj v prípade, že opravu alebo údržbu zaviniť svojím konaním. Bez ohľadu na uvedené platí, že Nájomca vždy znáša náhradu nákladov na drobné opravy alebo údržbu Predmetu nájmu v prípade, že výška nákladov na drobné opravy alebo údržbu vynaložených Prenajímateľom nepresiahne sumu určenú nariadením vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na Predmete nájmu alebo jeho časti a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
4. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil na predmete nájmu sám, alebo spôsobili tí, ktorí sa v predmete nájmu zdržiavajú s jeho súhlasom.
5. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu stanovených v tejto Zmluve alebo v platných právnych predpisoch.
6. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté v/na predmete nájmu, ktoré vznikli zavineným konaním alebo opomenutím nájomcu, jeho zamestnancov a osôb, ktoré sa s vedomím nájomcu v predmete nájmu zdržujú a je povinný nahradiť prenajímateľovi takto spôsobenú škodu.
7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti, ktoré vyplývajú so všeobecne záväzných technických, ekologických, bezpečnostných a protipožiarnych predpisov. V prípade ich nedodržania zodpovedá za škodu spôsobenú ich porušením.
8. V Predmete nájmu je zakázané fajčiť s výnimkou priestorov na to vyhradených Prenajímateľom. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie tohto zákazu aj u svojich zákazníkov.
9. Nájomca sa zaväzuje upovedomiť prenajímateľa o všetkých zmenách, ktoré boli o ňom zapísané v príslušnom registri, v ktorom je nájomca evidovaný, a to najneskôr do 15 dní odo dňa vykonania zápisu týchto zmien.

Článok VII. Stavebné a iné úpravy

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie.
2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi, alebo osobe ním určenej v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
3. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy ani zásahy ani iné zmeny Predmetu nájmu alebo jeho časti alebo na jeho stavebnom a technickom vybavení. V prípade potreby vykonania stavebných úprav, Nájomca vopred požiada Prenajímateľa, ktorý po ich odsúhlasení a následnej vzájomnej konzultácii vykoná dozor pri ich zhotovení. Nájomca je v prípade porušenia tejto povinnosti povinný nahradiť Prenajímateľovi všetku škodu vzniknutú takýmto nepovoleným zásahom do Predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore len so súhlasom nájomcu. To neplatí, ak je prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v predmete nájmu. V takomto prípade je Nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.



Článok VIII. Bezpečnostné opatrenia

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňmi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdravie 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.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby bola zabezpečená ochrana predmetu nájmu a tiež životy a zdravie osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu alebo v jeho blízkosti.

Článok IX. Cena nájmu a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu za Predmet nájmu vo výške **11,07 EUR/m² za rok**, čo predstavuje sumu **29,98 EUR / mesačne** na obdobie stanovené v čl. X. tejto Zmluvy.
2. Nájomné a úhrady podľa čl. IX. bod. 1 a bod. 2 tejto Zmluvy je Nájomca povinný uhrádzať bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy do 15. dňa príslušného mesiaca. Okamihom zaplataenia sa rozumie moment reálneho pripísania peňažných prostriedkov na účet Prenajímateľa.
3. Pre prípad, že sa nájomca omešká s platbami, dohodli si zmluvné strany úrok z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania počítaný z dlžnej sumy nájomného a úhrad.

Článok X. Trvanie nájmu a jeho skončenie

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od **01.09.2024 do 31.08.2027**.
2. Zmluvu je okrem prípadov upravených priamo zákonom a touto Zmluvou možné ukončiť:
 - a) Dohodou Zmluvných strán
 - b) Výpoveďou ktorejkoľvek Zmluvnej strany bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu aj v prípade ak
 - a) Nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
 - b) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 - c) Nájomca alebo iné osoby, ktoré užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú verejný poriadok,
4. Pre prípad výpovede zmluvy z dôvodov podľa čl. X., bod 2, je výpovedná lehota 3 mesiace, ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane. Pre prípad výpovede zmluvy z dôvodov podľa čl. X., bod 3, je výpovedná lehota jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
5. V prípade ukončenia nájomného vzťahu je Nájomca povinný Predmet nájmu vypratať a odovzdať ho Prenajímateľovi najneskôr v posledný deň trvania nájomného vzťahu. Nájomca je povinný Predmet nájmu odovzdať v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, inak vzniká Prenajímateľovi nárok na náhradu vzniknutých škôd, ktoré môže prenajímateľ uhradiť zo zloženého depozitu podľa článku XI. tejto Zmluvy.



Článok XII. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Právne pomery touto Zmluvou neupravené na spravujú ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a iných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
2. Ak je niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné alebo sa takým stane, nemá to vplyv na ostatné ustanovenia Zmluvy. Namiesto takéhoto ustanovenia sa použije ustanovenie platných právnych predpisov zodpovedajúce účelu tejto Zmluvy, ktoré nahradí jej neplatné ustanovenie.
3. Zmeny a dodatky k Zmluve musia mať písomnú formu a musia byť očíslované inak sú neplatné.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva bola uzavretá vážne, zrozumiteľne a určite, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, pred podpisom si ju prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju podpísali.
6. Táto zmluva vzhľadom na právne postavenie Prenajímateľa nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa osobitného predpisu.

V Brusne, dňa

V Brusne, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Obec Brusno
Ing. Igor Švec, starosta

.....
Proventus SK, s.r.o.
Michal Lamper, konateľ