

ZMLUVA
o nájme nebytových priestorov
a úhrade za služby spojené s užívaním nebytových priestorov
uzatvorená medzi

Prenajímateľom: Obec Zuberec, Hlavná 289, 027 32 Zuberec
zastúpený Mgr. Pavlom Šrobom – starostom obce Zuberec
IČO: 00315036
DIČ: 2020561917
Bankové spojenie: VÚB, a. s., Bratislava, pobočka Dolný Kubín
Číslo účtu: SK13 0200 0000 0000 1852 9332
BIC: SUBASKBX

Nájomcom: FLORA 4U s.r.o, Roháčska 534, 027 32 Zuberec
zastúpený – Petrom Ondrošom, konateľom spoločnosti
IČO: 54072891, DIČ: 2023790461

Čl. I
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom objektu Domu služieb nachádzajúceho sa v obci Zuberec, v katastrálnom území Zuberec, súpisné číslo 288, stojacom na pozemku parcela registra C č. 464/1 zapísanej na LV č 713 vedeného správou katastra Žilina – Katastrálnym úradom Tvrdošín, okres Tvrdošín.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou nebytové priestory o celkovej výmere 73,09 m², nachádzajúce sa vo vyššie uvedenom objekte v suteréne, na prízemí a na 1. poschodí, a to:
 - Miestnosť č. 1 (kvetinárstvo) o výmere 14,93 m²
 - Miestnosť č. 2 (kvetinárstvo) o výmere 11,00 m²
 - Miestnosť č. 3 (kvetinárstvo) o výmere 7,80 m²
 - Miestnosť č. 4 (sklad) o výmere 18,42 m²
 - Nákladná rampa o výmere 7,44 m²
 - Uzatvorený skladový priestor pod nákladnou rampou o výmere 13,50 m²
3. Nájomca si predmet nájmu prenajíma za účelom prevádzkovania kvetinárstva a poskytovanie služieb pre pozostalých v súvislosti s pohrebom.
4. Nájomca má právo užívať spoločné priestory stavby uvedenej v odseku č. 1 tohto článku v rozsahu nevyhnutnom na riadny chod predmetu nájmu.

Čl. II
Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nebytové priestory bližšie rozpísané v článku I. tejto zmluvy sa prenajímajú na dobu určitú, a to od **01. 01. 2025 do 31. 12. 2026**.
2. Nájom nebytových priestorov tvoriacich predmet nájmu končí:
 - uplynutím doby nájmu, na ktorý bol dojednaný,
 - písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode o skončení nájmu,

- uplynutím výpovednej lehoty na základe písomnej výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán,
 - v prípade, že nájomca prestane prevádzkovať niektorú zo služieb, na ktorú bol nebytový priestor prenajatý (kvetinárstvo alebo poskytovanie služieb pre pozostalých v súvislosti s pohrebom),
 - odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ak nájomca vykonal v nebytovom priestore zásahy, opravy alebo úpravy v rozpore s touto zmluvou
3. Výpovedná lehota podľa tejto zmluvy je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Do konca výpovednej doby je nájomca povinný platiť nájomné a platby za služby spojené s nájomom.
4. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, s prípadnými stavebnými úpravami vykonanými s písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše protokol, ktorého jedno vyhotovenie dostane nájomca a po potvrdení o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom dňom podpísania a prevzatia protokolu, nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory.

Čl. III Nájomné a jeho úhrada

1. Ročné nájomné za predmet nájmu bolo stanovené dohodou zmluvných strán spolu vo výške **841,36 eur / ročne.**
2. Ročné nájomné bolo vypočítané násobkom prenajatej podlahovej plochy nebytového priestoru a sadzby za m² nasledovne:

Miestnosť č. 1 (kvetinárstvo)	14,93 m²	x	17,- eur / m²	=	253,80 eur
Miestnosť č. 2 (kvetinárstvo)	11,00 m²	x	17,- eur / m²	=	187,00 eur
Miestnosť č. 3 (kvetinárstvo)	7,80 m²	x	17,- eur / m²	=	132,60 eur
Miestnosť č. 4 (sklad)	18,42 m²	x	10,- eur / m²	=	184,20 eur
Uzatvorený sklad (pod rampou)	13,50 m²	x	4,- eur / m²	=	54,00 eur
Nákladná rampa (1/3)	7,44 m²	x	4,- eur / m²	=	29,76 eur
NÁJOMNÉ SPOLU:					841,36 eur

3. Nájomca sa zaväzuje platiť na účet prenajímateľa ročné nájomné za užívanie predmetu nájmu v 2 splátkach, a to: 420,68 eur do 31.03. bežného roka a 420,68 eur do 30.09. bežného roka.
4. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška nájomného uvedená v ods. 1 tohto článku bude každoročne upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Zároveň sa zmluvné strany dohodli, že výška nájomného podľa tohto odseku sa bude upravovať len v prípade, že ročná miera inflácie za predchádzajúci kalendárny rok je minimálne 1,5%. Pri určení nájomného na ďalší rok trvania nájmu sa bude vychádzať z nájomného na predchádzajúci rok. Výšku polročného nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi bezodkladne po potvrdení ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok Štatistickým úradom SR.

Čl. IV

Služby spojené s nájmom a ich úhrada

1. Zmluvné strany sa dohodli na týchto službách spojených s predmetom nájmu, ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:
 - vodné a stočné, elektrická energia, vykurovanie
 - odvoz tuhého komunálneho odpadu
 - upratovanie spoločných nebytových priestorov
 - poistenie nehnuteľnosti budovy – nie majetku a tovaru nájomníka
 - zabezpečovanie revíziej činnosti
2. Nájomca je povinný uhradiť skutočnú cenu za jednotlivé služby podľa ods. 1, ktorú prenajímateľ platí jednotlivým dodávateľom týchto služieb podľa výpočtu prenajímateľa.
3. **Nájomca sa zaväzuje spolu s platbou nájomného uhrádzať zálohové platby za služby spojené s predmetom nájmu vo výške 2500,- eur / ročne.**
4. **Nájomca sa zaväzuje platiť na účet prenajímateľa ročné zálohové platby za služby spojené s predmetom nájmu v 2 splátkach, a to: 1250,- eur do 31.03. bežného roka a 1250,- eur do 30.09. bežného roka.**
5. Zálohová platba za služby spojené s predmetom nájmu sa považuje za uhradenú dňom pripísania tejto sumy na účet prenajímateľa.
6. Celkové zúčtovanie za poskytnuté služby spojené s nájmom predmetu nájmu sa vykoná raz ročne, a to do 30 dní po doručení vyúčtovania od dodávateľov jednotlivých médií. Nájomca sa zaväzuje uhradiť rozdiel medzi skutočnými nákladmi a skutočnou výškou zaplatených zálohových platieb na účet prenajímateľa do 14 dní odo dňa vystavenia faktúry zo strany prenajímateľa, na základe prepočítania spotreby jednotlivých médií prenajímateľom.
7. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek jednostranne zmeniť zálohové platby za služby spojené s nájmom predmetu nájmu. O tejto zmene bude písomne informovať nájomcu.

Čl. V

Podmienky dočasného užívania predmetu nájmu

1. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu oboznámil a tento preberá bez výhrad a v stave zodpovedajúcom dohodnutému účelu nájmu. O fyzickom odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu ku dňu účinnosti tejto zmluvy vyhotovia zmluvné strany písomný protokol.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať v prenajatých priestoroch poriadok, a to na takom stupni, ako si to vyžaduje charakter tohto objektu.
3. Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu nebytového priestoru a kontrolovať, či nájomca užíva nebytový priestor riadnym spôsobom a v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok je nájomca povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť vstup zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky ďalším (tretím) osobám a nesmie predmet nájmu ani žiadnym iným spôsobom zaťažovať.
5. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nie je povinný dať predmet nájmu do pôvodného stavu, ak boli stavebné úpravy vykonané s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

6. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu je povinný vykonať nájomca na svoje náklady. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený na predmete nájmu vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a výlučne na svoje vlastné náklady. Nájomca je oprávnený realizovať úpravu nebytového priestoru vrátane interiérových úprav, ako aj napríklad inštaláciu akéhokoľvek bezpečnostného zariadenia v nebytovom priestore len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, na vlastné náklady a v súlade s ustanoveniami príslušných právnych predpisov. Akékoľvek povolené úpravy nebytového priestoru sa stávajú vlastníctvom prenajímateľa a nezakladajú nájomcovi žiadny nárok na náhradu nákladov vyplývajúcich z realizácie odsúhlasených, resp. neodsúhlasených úprav ani počas trvania nájomného vzťahu, ani po jeho skončení.
7. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu. Nájomca je povinný sám a na vlastné náklady zabezpečiť majetok proti odcudzeniu, poškodeniu alebo zničeniu a zväžiť účelnosť jeho poistenia taktiež na vlastné náklady. Nájomca je povinný v skladových priestoroch umiestňovať tovar tak, aby bol uložený minimálne 15 cm nad úrovňou terénu.
8. V prípade vzniku havárie resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam (rozvodom elektrickej energie, vody, kúrenia a pod.) nachádzajúcim sa v predmete nájmu.
9. V súlade so zákonom NRSR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákonom NRSR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi, vyhláškou MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii, nájomca si tieto služby zabezpečuje samostatne na vlastné náklady, vo svojej vlastnej réžii a zaväzuje sa dodržiavať povinnosti a opatrenia ustanovené týmito zákonmi a vyhláškou a ostatnými predpismi, ktoré súvisia s ochrannou pred požiarimi.
10. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými hygienickými predpismi výlučne na svoje náklady (dezinfekcia a iné).
11. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nebytovom priestore nevznikla škoda. Za škodu spôsobenú na predmete nájmu a na jeho zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu na predmet nájmu, ktorá vznikne nad rámec obvyklého opotrebenia. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v priestoroch nebytového priestoru, bude nájomcom odstránená na vlastné náklady. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje k náhrade vzniknutej škody, následkov škody ako aj nákladov na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi, bezodkladne po výzve prenajímateľa. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu vzniknutú v nebytovom priestore, ktorú zaviniť sám resp. jeho zamestnanci, resp. ručí prenajímateľovi za škodu spôsobenú klientmi nájomcu, jeho dodávateľmi, ktorým nájomca umožnil do nebytového priestoru prístup.

Čl. VI

Zmluvná pokuta

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou polročného nájomného podľa čl. III. tejto zmluvy, alebo s úhradou platieb za služby spojené s nájmom podľa čl. IV. tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do jej zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na úhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty.

Čl. VII
Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho a Obchodného zákonníka v platnom znení.
2. Táto zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých dva dostane prenajímateľ a nájomca dostane jeden exemplár.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť prvým dňom doby nájmu uvedenej v čl. 2 ods. 1 tejto zmluvy, za splnenia podmienky zákonom stanoveného zverejnenia tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak svojho súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne a dobrovoľne, nie pod tlakom ani za nápadne nevýhodných podmienok podpísali.

V Zuberici, dňa 27.12.2024

V Zuberici, dňa 23.12.2024

.....
Mgr. Pavol Šroba
Za prenajímateľa

.....
Peter Ondroš
Za nájomcu