

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

Čl. 1.

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ:

Názov: Obec Dunajov
Sídlo: Dunajov 222, 02302
IČO: 00314013
DIČ: 2020553018
Zastúpená: Jaroslav Brodek - starosta obce
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.
IBAN: SK32 5600 0000 0077 3554 6006
(ďalej len prenájomca)

a

2. Nájomca:

Obchodné meno: WNET SK s. r. o.,
zastúpená Bc. Tomáš Čečko – konateľ spoločnosti,
Sídlo: Ochodnica 765, 023 35 Ochodnica
IČO: 53056108
DIČ: 2121241012
Bankové spojenie:
(ďalej len nájomca)

Na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Dunajov č.7/2025 zo dňa 26.02.2025 uzatvárajú v zmysle zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len zmluva).

Čl. 2.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území obce Dunajov – bytový dom č. 330, postavený na parcele CKN č. 726/7, zastavaná plocha a nádvorie, zapísanej Okresným úradom Čadca, katastrálny odbor, na LV č. 352. Bytový dom č. 324 postavený na parcele č. CKN 1580/3, zastavaná plocha a nádvorie, zapísanej Okresným úradom Čadca, katastrálny odbor, na LV č. 352. Stĺpy miestneho rozhlasu sú vo vlastníctve obce.
2. Predmetom nájmu sú podkrovné priestory bytového domu č. 330, č. 324 a stĺpy miestneho rozhlasu. V podkroví bytových domov, bude umiestnená technológia na prevádzkovanie služieb v oblasti elektronických komunikácií podľa priloženej špecifikácie.
Pred podpisom zmluvy bude urobená fotodokumentácia umiestnenia technológie.

Čl. 3. Účel nájmu

1. Účel nájmu: Umiestnenie technológie potrebnej na poskytovanie elektronických služieb (internetu) občanom obce Dunajov.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory využívať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a to pre svoju podnikateľskú činnosť.
3. Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ nebytový priestor uvedený v bode 2 čl.2 zmluvy nájomcovi do dočasného užívania, na účel uvedený v bode 1 čl.3 zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

Čl.4. Doba nájmu

1. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa dojednáva na dobu neurčitú od 01.04.2025.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany a ten tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole budú odstránené v dohodnutej lehote.

Čl.5. Cena nájmu a spôsob úhrady

1. Cena nájmu bola stanovená podľa osobitného zreteľa uznesením obecného zastupiteľstva č.7/2025 zo dňa 26.02.2025 vo výške **300,-€/ročne** (slovom: tristo eur). V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov.
2. Nájomné je splatné ročne a to vopred najneskôr do konca mesiaca marec príslušného kalendárneho roka, aj bez doručenia faktúry alebo vyúčtovania prenajímateľa. Nájomné je potrebné zaplatiť bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za obdobie od začatia nájmu t. j. od **01.04.2025** vo výške **300,-€**, zaplatí nájomca najneskôr do **25.04.2025** na účet prenajímateľa..
4. Ak sa nájomca dostane s platbou nájomného alebo s úhradou platby za služby poskytované v súvislosti s nájomom do omeškania, je prenajímateľ oprávnený mu vyúčtovať poplatok z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania. Výška nájomného sa pomerne zvyšuje za každý kalendárny rok o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky k 31.12. príslušného roka, pričom toto zvýšenie nadobudne účinnosť a platnosť od 01.01. nasledujúceho roka. Prenajímateľ oznámi zvýšenie nájomného o infláciu nájomcovi písomne s uvedením percenta inflácie a novej výšky nájomného najneskôr do 31.1. príslušného roka.

Čl.6.**Poskytovanie služieb a úhrada nákladov spojených s nájmom**

1. Poskytovanie služieb spojených s nájmom v prenajatých priestoroch:
 - dodávka elektrickej energie – poplatok **100,-€** (slovom: jednasto eur) ročne.

Čl.7**Podnájom**

Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časti do podnájmu.

Čl.8**Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi najneskôr v deň vzniku nájmu a nájomca nebytový priestor od prenajímateľa preberie v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytových priestorov.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve a udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že drobné opravy spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu vykoná nájomca na svoje náklady.
5. Nájomca sa zaväzuje vykonávať prípadné stavebné úpravy na svoje náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
Stavebné úpravy majúce povahu technického zhodnotenia prenajatého majetku bude odpisovať nájomca. Nájomca nebude od prenajímateľa požadovať úhradu nákladov, ktoré vynaložil na stavebné úpravy prenajatých priestorov a taktiež po skončení nájmu nebude požadovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu..
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie mu týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Prenajímateľ je povinný vykonať všetko pre uskutočnenie opráv, ktoré je povinný vykonať v čo najkratšom čase podľa povahy a rozsahu opráv a zodpovedá za škody, ktoré nájomcovi vznikli v súvislosti s nevykonaním alebo bezdôvodným odkladom vykonania týchto opráv. Ak nájomca nemôže užívať prenajaté nebytové priestory z dôvodov, za ktoré zodpovedá prenajímateľ, je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi pomernú časť nájomného za obdobie, počas ktorého nemohol nájomca užívať nebytové priestory na dohodnutý účel, a to v lehote 7 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy nájomcu prenajímateľovi na vrátenie pomernej časti nájomného.
7. V prípade vzniku havárie resp. tejto hrozby je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov.
8. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájomca na požiadanie prenajímateľa umožní určeným zamestnancom prenajímateľa alebo oprávneným osobám prenajímateľa vstup do prenajatých nebytových priestorov za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby.

9. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť všetky potrebné úlohy na zabránenie vzniku požiaru v prenajatých priestoroch slúžiacich výlučne nájomcovi a zabezpečiť úlohy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj právnych predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať všetky revízie a požiarnu ochranu v zmysle platnej legislatívy.
10. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
11. Za škodu spôsobenú na prenajatých nebytových priestoroch a na zariadeniach v nich umiestnených zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje prenajímateľovi nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu poškodením nad rámec obvyklého opotrebenia.
12. Poistenie prenajatých nebytových priestorov slúžiacich výlučne nájomcovi a vecí v nich umiestnených si zabezpečí nájomca sám na vlastné náklady. Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady poistiť nebytové priestory a stavbu, v ktorej sa tieto nachádzajú pre prípad poškodenia alebo zničenia živelnou udalosťou alebo požiarou udalosťou.

Čl. 8

Skončenie nájmu

1. Nájom sa môže skončiť dohodou zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu uvedenej v čl. 3 bod 1.
2. Nájom zaniká :
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiteľovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme,
 - c) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca viac ako dva mesiace mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času ak:
 - a) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohovorené užívanie,
 - b) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - c) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal.

5. Výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Po skončení nájmu podľa tejto zmluvy je nájomca povinný prenajaté priestory vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám, ktoré vykonal so súhlasom prenajímateľa, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to najneskôr v deň skončenia nájmu. Ak tak nájomca v určený deň neurobí, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50,-Eur (slovom: päťdesiat eur) za každý deň omeškania až do písomného odovzdania nebytových priestorov a prenajímateľ je oprávnený dať na náklady a nebezpečenstvo nájomcu prenajaté priestory vypratať. Nájomca je povinný prenajímateľovi náklady na vypratanie priestorov uhradiť do 10 dní od obdržania faktúry, ktorou prenajímateľ náklady na vypratanie priestorov nájomcovi vyfakturoval.
7. V prípade skončenia nájmu podľa tejto zmluvy sa prenajímateľ zaväzuje vrátiť nájomcovi nespotrebované nájomné už zaplatené nájomcom prenajímateľovi, a to do 14 dní odo dňa skončenia nájmu.

Čl. 9

Doručovanie

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou medzi zmluvnými stranami (ďalej len písomnosť) sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou preukazujúcou doručenie na adresu určenú podľa bodu 3 tohto článku, doručenie kuriérom, alebo osobné doručenie príslušnou zmluvnou stranou. Doručovanie sa uskutočňuje výhradne na adresu určenú podľa bodu 3 tohto článku, okrem prípadu uvedeného v bode 4 tohto článku.
2. Za deň doručenia písomnosti sa pokladá:
 - a) aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať (a to bez ohľadu na zvolený spôsob doručovania podľa bodu 1 tohto článku) alebo
 - b) ak je písomnosť doručovaná zmluvnej strane prostredníctvom pošty ako obsah poštovej zásielky, aj deň, v ktorý
 - ba) márne uplynie úložná doba určená poštou pre vyzdvihnutie si tejto poštovej zásielky, alebo
 - bb) je na tejto poštovej zásielke preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.
3. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti písomne oznámil inú adresu určenú na doručovanie písomností. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.
4. Ak sa písomnosť doručuje inak ako poštou, je možné ju doručovať aj na inom mieste ako na adrese určenej podľa bodu 3 tohto článku, ak sa na tomto mieste v čase doručenia zdržujú osoby oprávnené prijímať v mene strany písomnosti a ak sú tieto osoby zároveň ochotné písomnosť prijať. V prípade podľa tohto bodu sa deň odoprenia prijatia doručovanej písomnosti nepokladá za deň jej doručenia.

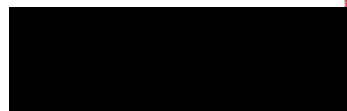
Čl. 10 Osobitné dojednania

V prípade, že je, alebo ak sa stane, niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatné, zostávajú ostatné ustanovenia tejto zmluvy platné a účinné. Namiesto neplatného ustanovenia sa použijú ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúce otázku vzájomného vzťahu zmluvných strán. Zmluvné strany sa potom zaväzujú upraviť svoj vzťah prijatím iného ustanovenia, ktoré svojím obsahom a povahou najlepšie zodpovedá zámeru neplatného ustanovenia.

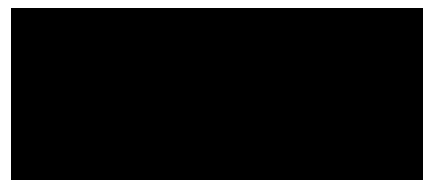
Čl. 11 Záverečné ustanovenie

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov podlieha táto zmluva povinnému zverejneniu. Nájomca berie na vedomie povinnosť prenajímateľa na zverejnenie tejto zmluvy a svojím podpisom dáva súhlas na jej zverejnenie v plnom rozsahu.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží 2 rovnopisy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné realizovať výlučne formou písomného dodatku k zmluve podpísaného oboma zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej ustanoveniam porozumeli čo do rozsahu i obsahu, táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, že zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a že zmluvu sú oprávnené uzavrieť a to aj podľa svojich vnútorných predpisov a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

Dunajov dňa : 17 .03. 2025



prenajímateľ
Jaroslav Brodek, starosta obce



nájomca
Bc. Tomáš Čečko
konateľ spoločnosti