

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa Zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
a Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“) medzi:

Prenajímateľ: **OBEC Stráňavy**
so sídlom: Májová č. 336, 013 25 Stráňavy
zastúpená: Branislavom ŠTRBOM, starostom obce
IČO: 321 613
banka: Prima Banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: SK28 5600 0000 0002 8969 6001
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **DALIKAS, s.r.o.**
so sídlom: 013 25 Stráňavy č. 388
zastúpená: Daniel Zemánek
IČO: 55 240 178
banka:
číslo účtu:
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemku C KN parc. č. 887/1 o výmere 967 m², zastavaná plocha a nádvorie, zapísaná na LV č.1, k.ú. Stráňavy, obec Stráňavy, Okres Žilina.
2. Predmetom tejto nájomnej zmluvy je prenechanie do dočasného užívania časti pozemku uvedeného v bode 1 tohto čl., a to o výmere 50 m² (ďalej aj ako „predmet nájmu“). Zobrazenie vytýčenia prenajatého pozemku vo výmere 50 m² je súčasťou príloh tejto nájomnej zmluvy.
3. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania podľa podmienok upravených v tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za to nájomné.
4. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, ktorý je v stave spôsobilom na riadne užívanie a takto preberá predmet nájmu do užívania.

Článok II.

Rozsah užívania

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať na podnikanie, a to „Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi - predaj zmrzlín vo vlastnom predajnom stánku“.

2. Nájomca nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu alebo jeho časti užívacie právo tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok III.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

1. Za nájom predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi **nájomné vo výške 200,- €** (dvesto eur) za každý mesiac (ďalej len „nájomné“), čo predstavuje 4,- € na 1m² prenajatej plochy nebytového priestoru.

2. Nájomné bude hradené do 20-tého dňa bežného mesiaca, a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, prípadne do pokladne obce Stráňavy.

3. Nájomné môže byť každý rok zvýšené o výšku indexu spotrebiteľských cien v Slovenskej republike „CPI“. Takto určené nájomné je Nájomca povinný platiť podľa príslušných ustanovení tejto Zmluvy vždy za obdobie kalendárneho roka od 1. januára do 31. decembra. Zmluvné strany sa dohodli tak, že v prípade, ak vyššie uvedený index CPI prestane byť publikovaný alebo nebude môcť byť použitý z akéhokoľvek iného dôvodu, bude na základe tohto ustanovenia automaticky nahradený indexom, ktorý je svojím charakterom a svojou štruktúrou najpodobnejší indexu CPI a ktorého vývoj v predchádzajúcich rokoch sa najviac približoval vývoju indexu CPI dovtedy používaného podľa tejto Zmluvy. Prvé zvýšenie nájomného podľa tejto Zmluvy sa vykoná k 1. januáru roka nasledujúceho po roku v ktorom nastane účinnosť tejto Zmluvy a následne k prvému dňu ďalších nasledujúcich kalendárnych rokov. Základom pre výpočet zvýšenia nájomného pre každý ďalší kalendárny rok je suma nájomného za jeden meter štvorcový Predmetu nájmu platná v predchádzajúcom roku. Posudzovanie zvyšovania a zvyšovanie nájomného vykonáva Prenajímateľ na základe zverejneného oznámenia o výške indexu spotrebiteľských cien v Slovenskej republike „CPI“ za mesiac október – október za predchádzajúcich dvanásť mesiacov. Po zverejnení oznámenia o výške indexu spotrebiteľských cien v Slovenskej republike „CPI“ za mesiac október Prenajímateľ najneskôr do 20. decembra príslušného kalendárneho roka doručí Prenajímateľ Nájomcovi oznámenie o zvýšení nájomného, na základe ktorého je Nájomca od 1. januára príslušného kalendárneho roka povinný platiť zvýšené nájomné.

4. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „plnenia“).

Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **mesačný preddavok za plnenia vo výške 50,- €** (päťdesiat eur).

Preddavok za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa článku I. bod 2 tejto zmluvy nájomca platí spolu s nájomným za príslušný mesiac.

5. Plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú plnenia poskytované za účelom jeho riadneho užívania, a to najmä plnenie za dodávku elektrickej energie.

6. Skutočná spotreba energií bude meraná v prenajatom objekte elektromerom, pričom jeho číslo a počiatočný stav budú súčasťou preberacieho protokolu.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že skutočná výška úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sa zúčtuje so zaplatenými preddavkami najneskôr do jedného mesiaca po obdržaní

vyúčtovania od jednotlivých dodávateľských subjektov. Následne na základe skutočnej spotreby plnení spojených s užívaním predmetu nájmu predloží prenajímateľ nájomcovi písomné vyúčtovanie preddavkov v lehote do 14. dní odo dňa, kedy bude vyúčtovanie doručené prenajímateľovi.

8. Na základe tohto vyúčtovania nájomca doplatí prenajímateľovi vzniknutý nedoplatok do 14 dní odo dňa predloženia vyúčtovania nájomcovi. Ak nájomná zmluva trvá, zmluvné strany sa môžu dohodnúť o zápočte preplatku s nájomným, prípadne preplatok bude vrátený nájomcovi do 14. dní odo dňa predloženia vyúčtovania.

Článok IV.

Doba nájmu, začatie a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú **od 15.3.2024 do 31.12.2026**.
2. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol. V protokole, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, bude zachytený stav meračov energií.
3. Nájom dojednaný touto Zmluvou skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný v zmysle bodu 1 čl. IV tejto Zmluvy.
4. Pred uplynutím doby na ktorú bol dojednaný sa nájom môže skončiť:
 - a) dohodou účastníkov,
 - b) výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení,
 - c) z dôvodov uvedených v § 14 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení,
 - d) odstúpením od zmluvy z dôvodov podľa Zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
5. Ak bola daná písomná výpoveď jednou zo zmluvných strán, skončí sa nájom v zmysle tejto zmluvy uplynutím výpovednej lehoty.

Výpovedná lehota je dva mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej strane výpoveď doručená.
6. Nájomná zmluva sa zrušuje okamihom doručenia písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy druhej zmluvnej strane.
7. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovania, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so zmluvou.
8. V prípade, ak Nájomca nesplní povinnosť odovzdať predmet nájmu Prenajímateľovi v posledný deň trvania nájmu, a to v stave predpokladanom ustanoveniami bodu 6 tohto čl. IV Zmluvy, Nájomcovi vznikne povinnosť zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500 Eur; nárok Prenajímateľa na náhradu škody tým nie je dotknutý.

Článok V. Zábezpeka

1. Nájomca sa ďalej zaväzuje uhradiť prenajímateľovi na bankový účet prenajímateľa návratnú zálohovú platbu (ďalej len „zábezpeka“) **vo výške 400 €** (štyristo eur) v deň podpisu zmluvy. Zábezpeka slúži na zabezpečenie splatných nárokov prenajímateľa voči nájomcovi. Zo zábezpeky je prenajímateľ oprávnený odpočítať pohľadávky voči nájomcovi, ktoré vznikli na základe tejto zmluvy alebo zo zákona. V prípade použitia zábezpeky je nájomca povinný bezodkladne na základe žiadosti prenajímateľa doplniť zábezpek na pôvodnú výšku.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomníkovi zábezpeku do 1 mesiaca po ukončení nájmu, najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca riadne a včas odovzdal predmet nájmu a vysporiadal s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným vzťahom.

Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
2. Nájomca má právo užívať predmet nájmu, pričom je povinný užívať ho riadne, šetrne a v súlade s jeho určením. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby nedošlo k obmedzeniu výkonu práv vlastníka budovy a iných nájomcov v budove.
3. Nájomca je oprávnený vykonávať zmeny na predmete nájmu len so súhlasom prenajímateľa. Ak nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku Prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky Nájomcu alebo inou jeho činnosťou.
4. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu predmetu nájmu vo vopred oznámenom čase. Prenajímateľ má právo kontroly predmetu nájmu minimálne jedenkrát počas troch mesiacoch. Kontroly predmetu nájmu môže prenajímateľ vykonávať len v prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby, inak len v prípade ak odôvodnene hrozí vznik škody (najmä havarijný stav) a súhlas nájomcu nemohol objektívne získať. Kontrolu za prenajímateľa môže vykonať iba osoba ním poverená a so zdravotným preukazom.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na majetku nájomcu, nezodpovedá za škody spôsobené krádežou, vodou, ohňom, vandalizmom, explóziou, prerušením dodávky el. energie.
6. Nájomca nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy preberá na seba povinnosti dodržiavať príslušné bezpečnostné, hygienické, protipožiarne a pracovnoprávne predpisy.
7. Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa oprávnený postúpiť akékoľvek svoje právo podľa tejto Zmluvy tretej osobe.
8. Zmluvné strany sa dohodli a podpisom tejto Zmluvy potvrdzujú, že akékoľvek a všetky prípadné stavebné úpravy a technické zhodnotenie predmetu nájmu počas celej doby trvania nájmu, sa

stávajú vlastníctvom Prenajímateľa, pričom zaniknú akékoľvek práva Nájomcu voči Prenajímateľovi súvisiace so zhodnotením Predmetu nájmu.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých obidve zmluvné strany obdržia po jednom vyhotovení.
3. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy je možné uskutočniť len písomne, vo forme dodatkov k tejto zmluve.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa spravujú právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
5. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená a sú plne spôsobilí k právnym úkonom.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, slobodne, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju zmluvné strany vlastnoručne podpisujú.

Prenajímateľ:

Nájomca:

Stráňavy, dňa 12.7.2024

Stráňavy, dňa 12.7.2024



Daniel Zemánek
DALIKAS s.r.o.

Podľa osvedčovacej knihy č. 121
podpisal (uznal za svoj podpis) túto
listinu Daniel Zemánek
od č. 91220/1665
v tomto Stráňavy 388
preukaz totožnosti: druh a číslo: DP - JF 635 769
Stráňavách dňa 12.7.2024 o hod.

