

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa ustanovenia § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme
a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
medzi

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Obec Divinka**
Sídlo: Divinka 142, 013 31 Divinka
IČO: 00321222
DIČ: 2020671851
V zastúpení: Ing. Michal Krško - starosta obce
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu IBAN: SK90 5600 0000 0002 0115 6001

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Obchodné meno: **KORUNA s.r.o.**
Sídlo: Bytčianska 114, 010 03 Žilina
Obchodný register: Oddiel: Sro., Vložka číslo: 11070/L
IČO: 36379450
DIČ: 2020102359
IČ DPH: SK2020102359
V zastúpení: Ing. Helena Cvachová - konateľka
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu IBAN: SK04 0900 0000 0004 2257 7133

(„ďalej len nájomca“)

Čl. I.

Predmet zmluvy

1. Touto zmluvou sa upravujú vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán a to najmä záväzok prenajímateľa prenechať nebytové priestory uvedené v Čl. II. tejto zmluvy do dočasného užívania nájomcovi a na strane druhej záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi nájomné a náklady spojené s užívaním predmetu nájmu v súlade s Čl. IV. tejto zmluvy.

Čl. II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby - viacúčelová budova obce Divinka - **Kultúrny dom so súpisným číslom 114 na CKN parc.č. 983/2, LV č. 379 kat. úz. Divinka**. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory a to:
 - a) predajná plocha,
 - b) skladová plocha,
 - c) ostatné plochy,o celkovej výmere 114 m².

2. Spoločne s nebytovými priestormi prenecháva prenajímateľ nájomcovi do užívania aj ďalšie priestory nevyhnutné na prístup k predmetu nájmu uvedenému v ods. 1 tohto článku zmluvy a k jeho riadnemu užívaniu.

(ďalej len „predmet nájmu“)

Čl. III.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu uvedený v čl. II ods. 1 tejto zmluvy na dočasné užívanie nájomcovi za účelom prevádzkovania potravín a predaja potravinárskeho a nepotravinárskeho tovaru.

Čl. IV.

Nájomné a služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli na ročnom nájomnom za predmet nájmu vo výške **2 400,00 EUR**, čo mesačne predstavuje spolu sumu **200,00 EUR**. Uvedené nájomné sa nájomca zaväzuje platiť raz mesačne a to vopred na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, pričom nájomné začína plynúť dňom, kedy boli priestory odovzdané nájomcovi do užívania podľa čl. VI bod I. Nájomné za prvých 12 mesiacov nájomca uhradí naraz a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
2. Nájomné podľa ods. 1 tohto článku zmluvy nezahŕňa úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov a to: vodné a stočné, náklady na vykurovanie, odber elektrickej energie a odvoz odpadu.
3. Nájomca je povinný nakladať s odpadom a platiť poplatky za komunálny odpad v zmysle príslušných Všeobecne záväzných nariadení obce týkajúcich sa odpadu.
4. Nájomca je oprávnený si zabezpečiť odber elektrickej energie zmluvným vzťahom s dodávateľom elektrickej energie. Spotreba elektrickej energie je meraná samostatným elektromerom. V prípade odpojenia priestorov od elektrickej energie z dôvodu pochybenia na strane nájomcu (napr. neuhradenie platieb...), je tento povinný uhradiť náklady spojené s opätovným pripojením. Zistený preplatok, príp. nedoplatok prislúcha nájomcovi.
5. Spotreba vody je meraná samostatným vodomerom a úhradu za odber vody spojený s užívaním priestorov a stočné je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi, na základe vyúčtovacej faktúry podľa stavu vodomera a to raz za kalendárny polrok. Spolu s fakturáciou za spotrebu vody bude prenajímateľ účtovať aj stočné v množstve podľa stavu vodomera.
6. Vykurovanie priestorov je zabezpečené elektrickými konvektomatmi. Náklady na vykurovanie si hradí nájomca sám.
7. Splatnosť faktúr je zmluvnými stranami dohodnutá v dĺžke 14 dní odo dňa jej vystavenia.
8. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úroky z omeškania vo výške 0,05 % za každý aj začatý deň omeškania a súčasne požadovať náhradu spôsobenej škody.
9. S ohľadom na možný pohyb cien a mieru inflácie sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného a to vždy k 1.4. príslušného kalendárneho roka a to o mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom SR. Úpravu výšky nájomného vykoná prenajímateľ písomným oznámením doručeným nájomcovi.

Čl. V.

Trvanie a zánik nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou od odovzdania priestorov nájomcovi do užívania na základe preberacieho protokolu s minimálnou dĺžkou trvania na 5 rokov od podpisu tejto zmluvy.
2. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy skončí:
 - a) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu,
 - b) výpoveďou, a to tak zo strany prenajímateľa, ako aj nájomcu a to aj bez udania dôvodu, avšak až po uplynutí minimálnej dĺžky trvania zmluvy podľa odseku 1 tohto článku zmluvy. Pred uplynutím minimálnej dĺžky trvania nájmu je možné túto zmluvu ukončiť iba dohodou alebo odstúpením od

zmluvy. Výpoveď tejto zmluvy musí byť uskutočnená v písomnej forme a musí byť doručená druhej zmluvnej strane,

c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. 4 tohto článku zmluvy,

3. V prípade výpovede tejto zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán sa nájom nebytových priestorov skončí uplynutím výpovednej doby, ktorá je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená zmluvnej strane. 1. Počas plynutia výpovednej doby je nájomca povinný umožniť za prítomnosti prenajímateľa obhliadku nebytových priestorov záujemcom o ich budúci nájom.
4. Prenajímateľ je oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy písomným odstúpením doručeným nájomcovi v nasledovných prípadoch, ktoré zmluvné strany považujú za podstatné porušenie tejto zmluvy:
 - a) nájomca je viac ako jeden mesiac v omeškaní s úhradou nájomného alebo akýchkoľvek úhrad za služby poskytované s nájomom,
 - b) nájomca bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenechal nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu alebo inej formy užívania tretej osobe,
 - c) nájomca užíva nebytové priestory na iný účel, ako je dojednané v tejto zmluve,
 - d) nájomca vykonal v nebytových priestoroch stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) v iných prípadoch výslovne uvedených v tejto zmluve.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu dohodnutom v čl. II. tejto zmluvy. Pri odovzdaní bude spísaný písomný protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany.
2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať nebytové priestory výlučne sám a len v rozsahu a na účel, ktorý je dohodnutý v tejto zmluve. Za týmto účelom je Nájomca povinný zabezpečiť si všetky potrebné povolenia a rozhodnutia.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o prevádzkovaní vyhradených technických zariadení na vlastné náklady.
4. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa najmä jeho obchodného mena, miesta podnikania a predmetu činnosti.
5. Nájomca je povinný starať sa o predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára a po ukončení užívania odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému spôsobu užívania a opotrebovania.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe, alebo umožniť akúkoľvek formu užívania nebytových priestorov alebo ich častí treťou osobou bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca nie je oprávnený vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa akékoľvek stavebné úpravy v nebytových priestoroch.
8. Bežnú údržbu a opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu a upratovanie prenajatých priestorov si zabezpečí na vlastné náklady nájomca.
9. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na nebytových priestoroch, budove Kultúrneho domu podľa čl. II ods., 1 tejto zmluvy ako aj na príslušných nehnuteľnostiach akoukoľvek vlastnou činnosťou alebo výkonom svojej podnikateľskej činnosti alebo ak bola škoda spôsobená treťou osobou (zákazníci, dodávatelia a pod.), ktorá sa pohybuje v nebytových priestoroch so súhlasom alebo na podnet nájomcu. Nájomca zodpovedá najmä, nie však výlučne za škody spôsobené v dôsledku neodborného užívania, poškodzovania alebo v dôsledku nedodržania požiaro-bezpečnostných predpisov. Vznik požiaru, havárie, poruchy alebo inej udalosti v predmete nájmu je nájomca povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi a v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov vykonať ohlasovaciu povinnosť.

10. Nájomca je povinný umožniť a strpieť kontrolu nebytových priestorov zo strany prenajímateľa alebo jeho splnomocneného zástupcu. Neposkytnutie súčinnosti nájomcu alebo neumožnenie kontroly sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy.
11. V prípade skončenia nájmu alebo zániku nájmu je nájomca povinný vypratať a odovzdať nebytové priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal alebo v stave, ktorý zodpovedá stavebným úpravám, na ktoré dal prenajímateľ súhlas podľa čl. VI. ods. 7 tejto zmluvy, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, najneskôr prvý pracovný deň nasledujúci po zániku nájmu. O prevzatí nebytových priestorov sa spíše obdobný protokol ako je uvedené v čl. VI ods. 1 tejto zmluvy, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany. V prípade nesplnenia povinnosti podľa prvej vety je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške denného nájomného navýšenú o 50 % a to v lehote a spôsobom, ako mu určí prenajímateľ v písomnej výzve na zaplataenie. V prípade nedodržania povinnosti podľa prvej vety tohto článku zmluvy nájomca zároveň súhlasí s vyprataním z predmetu nájmu na jeho náklady. Prenajímateľ zároveň nie je povinný v prípade skončenia nájmu poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
12. Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek škody na vnesených veciach a nie je povinný uzatvárať v tomto zmysle žiadne poisťné zmluvy.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že umiestnenie akéhokol'vek reklamného zariadenia podlieha písomnému súhlasu prenajímateľa.
14. Nájomca nie je oprávnený v predmete nájmu zriadiť miesto podnikania alebo sídlo.
15. Nájomca je povinný v predmete nájmu povinný dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov a to najmä:
 - a) zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov,
 - b) zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov,
 - c) vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov,
 - d) zákona č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov.
16. Nájomca sa zaväzuje vykonávať kontrolu v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia v znení neskorších predpisov.
17. Nájomca a prenajímateľ sú povinní vzájomne sa informovať o všetkých skutočnostiach, ktoré majú, resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy a to výlučne v písomnej forme bez zbytočného odkladu, najneskôr do 7 dní po tom, čo sa o týchto skutočnostiach dozvedeli. Rovnakým spôsobom sú povinní vzájomne sa písomne informovať o zmenách svojich identifikačných údajov uvedených v tejto zmluve.

Čl. VII.

Prevádzkové práva a povinnosti

1. Nájomca obdrží kľúče od vchodu do objektu a od nebytového priestoru, ktoré je pri skončení nájmu povinný odovzdať. Táto skutočnosť bude zaznamenaná v preberacom protokole v zmysle čl. VI ods. 1 tejto zmluvy. Nájomca je zároveň povinný strpieť vyhotovenie kópií kľúčov - tzv. rezervných kľúčov pre prípad živelnej pohromy, havárie alebo inej nepredvídateľnej situácie, ktoré je povinný odovzdať prenajímateľovi.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť v plnom rozsahu plnenie povinností vyplývajúcich z platných predpisov na úseku ochrany pred požiarimi a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj príslušné hygienické alebo iné osobitné platné právne predpisy.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby estetická hodnota predmetu nájmu, interiéru alebo exteriéru budovy nebola znehodnotená materiálmi, tovarmi alebo inými predmetmi nájomcu.
4. Nájomca sa zaväzuje nevnášať do objektu horľaviny, výbušniny a látky ohrozujúce bezpečnosť prevádzky. Je zakázané vstupovať do budovy s bicyklom, prípadne s iným prepravným prostriedkom.
5. Nájomca sa zaväzuje nepoužívať v predmete nájmu elektrické spotrebiče, ktoré nevyhovujú príslušným STN (chladničky, el. kávovary, rýchlovarné kanvice, počítače a pod.).

Čl. VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
2. Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných očíslovaných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka ako aj ďalších právnych predpisov platných na území SR.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, po dva pre každú zmluvnú stranu.
5. V súlade s ustanovením § 11 zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, nájomca súhlasí so spracovaním jeho osobných údajov prenajímateľom v rozsahu v akom sú uvedené v tejto zmluve, pre potreby dosiahnutia predmetu tejto zmluvy a za účelom ich spracovania v informačných systémoch prenajímateľa ako aj oprávneného zverejňovania údajov v súlade s platnou právnou úpravou. Súhlas je udelený na dobu neurčitú. Po ukončení platnosti tejto zmluvy a vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok súvisiacich s touto zmluvou môže nájomca súhlas kedykoľvek písomne odvolať.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Divinke, dňa 1.2.2021

V Žiline, dňa 2.2.2021

Prenajímateľ :

Nájomca :

OBEC DIVINKA
Obecný úrad
013 31 DIVINKA ☉
222, DIČ: 2020671851
www.divinka-lalinek.sk

.....
Obec Divinka

Ing. Michal Krško - starosta obce

.....
KORUNA s.r.o.

Ing. Helena Cvachová - konateľka