

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 Ovčiarsko
Sídlo: Ovčiarsko č. 16, 010 04 Žilina
IČO: 00648965
DIČ: 2020689374
V zastúpení: Ervín Schmieger – starosta obce
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu IBAN: SK245600000000302483001

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

KORUNA s.r.o.

Bytčianska 114 , 010 03 Žilina
Zapísaný v OR OS Žilina v odd: Sro, vl. č. 11070/L
Za spol.: Ing. Helena Cvachová – konateľka
Bankové spojenie: SK0409000000000422577133
IČO: 36379450
IČ DPH: SK2020102359
Tel. kontakt: 041 500 14 85

(„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 Ovčiarsko so súpisným číslom 16, parcela č. 1, LV 293 v k.ú. Ovčiarsko.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory a to :

- predajná plocha
- skladová plocha
- ostatné plochy

o celkovej výmere 86 m².

2. Spoločne s nebytovými priestormi prenecháva prenajímateľ nájomcovi do užívania chodbu, sociálne zariadenia a 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 4 128,- EUR, čo mesačne predstavuje spolu sumu 344,- EUR. Uvedené nájomné sa nájomca zaväzuje platiť raz mesačne a to vopred na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a to počnúc mesiacom november 2020.
2. Nájomné podľa ods. 1 tohto článku zmluvy nezahŕňa úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov a to: odber elektrickej energie, odvoz odpadu. Nájomca je povinný zabezpečiť si na svoje náklady odvoz odpadu a kedykoľvek počas trvania nájmu na žiadosť prenajímateľa je nájomca povinný preukázať splnenie povinnosti podľa predchádzajúcej vety. Odber elektrickej energie je nájomca oprávnený zabezpečiť zmluvným vzťahom s dodávateľom na vlastné náklady.
3. Nájomné zahŕňa vykurovanie v období vykurovacej sezóny. Kúrenie mimo vykurovacej sezóny si zabezpečí nájomca vlastnými prostriedkami na vlastné náklady.
- A) dodávku tepla podrobne opisuje Vyhláška Ministerstva hospodárstva SR č. 152/2005 Z.z., ktorá určuje obvyklý koniec vykurovania na 31. máj.
- B) teplo sa bude dodávať keď :
- bb) priemerná denná teplota vonku klesne pod 13°C aspoň dva dni po sebe a
 - bc) predpoveď počasia neenasvedčuje tomu, že by sa malo oteplieť

C) rovnako, ak priemerná denná teplota aspoň dva dni po sebe stúpne nad 13°C a podľa predpovede počasia by sa nemalo ochladiť, dodávka tepla sa preruší.

4. Nájomné je splatné mesačne vopred do 15. dňa toho ktorého mesiaca vo výške mesačného nájomného, čo predstavuje sumu 344,- EUR a to na účet prenajímateľa na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Ak sa nájomca ocitne v omeškaní s platením nájmu má prenajímateľ právo vyúčtovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania a súčasne požadovať náhradu spôsobenej škody.

5. 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 nájomcovi.

Čl. V.

Trvanie a zánik nájmu

1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú od 01.11.2020 do 31.10.2024.

2. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy skončí :

a) uplynutím lehoty nájomného vzťahu

b) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu,

c) výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane

d) v prípade výpovede tejto zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán sa nájom nebytových priestorov skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri (3) mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená zmluvnej strane. Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť za prítomnosti prenajímateľa obhliadku nebytových priestorov záujemcom o ich budúci nájom.

3. 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 nájmom,

b) nájomca bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenechal nebytové priestory alebo ich časť do prenájmu inej formy 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.
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 prenájomcovi 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 prenájomcu.
7. Nájomca nie je oprávnený vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prenájomcu akékoľvek stavebné úpravy v nebytových priestoroch.
8. Bežnú údržbu a opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu a upratovanie prenajatých priestorov si zabezpečiť na vlastné náklady nájomca.
9. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na nebytových priestoroch 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 prenájomcovi a v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov vykonať ohlasovaciu povinnosť.
10. Nájomca je povinný umožniť a strpieť kontrolu nebytových priestorov zo strany prenájomcu 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 prenájomcovi v stave, v akom ich prevzal alebo v stave, ktorý zodpovedá stavebným úpravám, na ktoré dal prenájomca súhlas podľa čl. VI. ods. 8 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 prenájomcovi 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 vypratáním 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 akéhokoľvek 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 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 strieť vyhotovenie kópií kľúčov – tzv. rezervných kľúčov pre prípad živeľnej pohromy, havárie alebo inej nepredvídateľnej situácie, ktoré je povinný odovzdať prenajímateľovi. Nájomca nie je oprávnený samostatne vyhotovovať kópie kľúčov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
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 nevnašať 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 elektročné 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 dňa 01.11.2020.
2. Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán formou písomných chronologicky očíslovaných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka ako aj ďalších právnych predpisov platných na území SR.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch v slovenskom jazyku, 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.

V Ovčiarisku, dňa 12.10.2020

V Žiline, dňa 12.10.2020

Prenajímateľ :

Nájomca :

OBEC OVČIARSKO
Ovčiarisko 13
010 04 ŽILINA
IČO:00648685, DIČ: SK202003374

Obec Ovčiarisko
Ervín Schmieger – starosta obce

KORUNA s.r.o. ④

KORUNA, s.r.o.