

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“) a v súlade s § 720 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

(ďalej len „zmluva“)

ZMLUVNÉ STRANY

Obchodné meno: **Obec Lozorno**
Sídlo: Hlavná 1, 900 55 Lozorno
IČO: 00 304 905
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK34 5600 0000 0032 0374 7001
V zastúpení: Mgr. Ľuboš Tvrdoň, starosta
E-mail: obec@lozorno.sk

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Obchodné meno: **Ľubomír Ondrovič**
Miesto podnikania: Lozorno 668/16, 900 55 Lozorno
IČO: 41 716 248
IČ DPH: SK1044824957
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK14 1100 0000 0029 2682 9073
V zastúpení: Ľubomír Ondrovič
Zápis v živnostenskom registri: Okresný úrad Malacky, č. živn. reg.: 120-11538
E-mail: lubo.ondrovic@gmail.com
Telefonický kontakt: 0915435947

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu len „zmluvné strany“)

Článok I Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby kultúrny dom, súpisné číslo 657, na pozemku parc. č. 8880/903, stavba evidovaná na liste vlastníctva č. 963, vedenom Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom pre katastrálne územie Lozorno, obec Lozorno, okres Malacky (ďalej len „**budova**“).
2. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí budovy o celkovej výmere 30 m² (ďalej len „**predmet nájmu**“). Špecifikácia umiestnenia predmetu nájmu v budove je zrejma z prílohy č. 1 tejto zmluvy.
3. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu má k momentu podpisu tejto zmluvy v držbe na základe podnájomnej zmluvy, ktorá zanikla k 01.02.2019 z dôvodu zániku príslušnej nájomnej zmluvy od ktorej sa táto odvodzovala, že tak predmet nájmu dobre pozná a jeho stav mu je známy a zároveň potvrdzuje, že (i) predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie, (ii) predmet nájmu zodpovedá stavu v súlade s požiadavkami nájomcu na právne a faktické vlastnosti predmetu nájmu, (iii) predmet nájmu je spôsobilý na dosiahnutie dohodnutého účelu nájmu na strane nájomcu, (iv) predmet nájmu nevykazuje žiadne zjavné a viditeľné vady alebo nedostatky a (v) od prenajíateľa sa nevyžaduje žiadna úprava, prispôsobenie, prípadné iné plnenie v súvislosti so stavom a vlastnosťami predmetu nájmu.

Článok II Účel nájmu

1. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku I tejto zmluvy za účelom jeho využitia nájomcom na prevádzkovanie mäsiarstva (výroba, kúpa a predaj mäsa, mäsových a údenárskych výrobkov).
2. Nájomca sa zaväzuje a je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel.
3. Zabezpečenie všetkých povolení a súhlasov potrebných pre výkon činnosti nájomcu v predmete nájmu je povinný si zabezpečiť nájomca sám a na vlastné náklady. Prenajíateľ je oprávnený kedykoľvek požadovať od nájomcu preukázanie splnenia tejto jeho povinnosti.

Článok III Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah je dohodnutý na dobu určitú, a to na obdobie od 01.02.2019 do 31.01.2020.

2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou je možné skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou, alebo odstúpením od zmluvy ako to predpokladá zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov a táto zmluva.
3. Výpoveďou je možné skončiť nájomný vzťah založený touto zmluvou z dôvodov uvedených v § 9 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.
4. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace, a počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy z nasledovných dôvodov:
 - a) nájomca je v omeškaní s úhradou splatného nájomného alebo splatnej platby za prevádzkové náklady o viac ako 30 dní,
 - b) na nájomcu bol podaný návrh na vyhlásenie konkurzu, bolo začaté konkurzné konanie, bol vyhlásený konkurz resp. ak bude vyhlásenie konkurzu zamietnuté z dôvodu nedostatku majetku dlžníka, alebo ak bol podaný návrh na povolenie reštrukturalizácie, resp. bola povolená reštrukturalizácia,
 - c) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou, najmä v rozpore s dohodnutým účelom nájmu,
 - d) nájomca porušuje svoju povinnosť ohľadom zloženia kaucie, doplnenia kaucie, alebo udržiavania výšky dohodnutej kaucie,
 - e) nájomca porušuje svoju povinnosť ohľadom uzatvorenia alebo udržiavania platnosti poistenia podľa tejto zmluvy,
 - f) nájomca vykoná v predmete nájmu zmeny alebo stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - g) nájomca alebo osoby, ktorým nájomca umožnil prístup do budovy alebo do predmetu nájmu, ho užívajú spôsobom, ktorým vzniká, alebo by mohla vzniknúť prenajímateľovi škoda,
 - h) nájomca spôsobí škodu na predmete nájmu vo výške presahujúcej výšku mesačného nájomného a túto škodu neodstráni ani do 15 dní odo dňa jej vzniku,
 - i) príslušný stavebný úrad vydal rozhodnutie o odstránení alebo zmene budovy, alebo o zmene určenia jej využívania a toto rozhodnutie znemožňuje užívanie predmetu nájmu, resp. užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel,
 - j) nájomca neprevezme predmet nájmu podľa tejto zmluvy,
 - k) z ďalších dôvodov upravených v ustanovení § 9 ods. 2 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.
7. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpením nezaničujú tie práva a povinnosti zmluvných strán, z povahy ktorých vyplýva, že majú trvať aj po skončení tejto zmluvy.

Článok IV

Nájomné, spôsob platby a splatnosť nájomného, kaucia

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 300,-EUR mesačne.
2. Prenajíateľ nie je platcom DPH.
3. Nájomné je splatné mesačne vopred vždy do 5. dňa mesiaca, za ktorý sa nájomné uhrádza, a to na základe prenájomcom vystavenej faktúry. Nájomné za prvý mesiac trvania tejto zmluvy je splatné do 15.02.2019 na základe faktúry, ktorú prenájomca odovzdáva nájomcovi pri podpise tejto zmluvy.
4. Nájomné ako aj iné platby podľa tejto zmluvy uhrádza nájomca bezhotovostným prevodom na účet prenájomca uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ nie je vo faktúre vystavenej prenájomcom uvedené inak.
5. Nájomné, rovnako ako akákoľvek iná platba zo strany nájomcu voči prenájomcovi realizovaná podľa tejto zmluvy, sa považuje za uhradenú v deň jej pripísania na účet prenájomca.
6. Za účelom zabezpečenia všetkých nárokov prenájomca voči nájomcovi, vyplývajúcich z tejto zmluvy, je nájomca povinný najneskôr do 15 dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy zložiť na účet prenájomca uvedený v záhlaví tejto zmluvy neúročenú peňažnú kauciu vo výške 150,- EUR. V prípade použitia kaucie, alebo jej časti prenájomcom, je nájomca povinný túto doplniť do pôvodnej výšky, a to do 5 pracovných dní odo dňa doručenia výzvy prenájomca na jej doplnenie nájomcovi. Nespotrebovaná kaucia bude nájomcovi vrátená do 30 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, nie však skôr, ako budú vyrovnané všetky záväzky vyplývajúce nájomcovi podľa tejto zmluvy voči prenájomcovi.

Článok V

Služby poskytované v súvislosti s nájmom a platba za prevádzkové náklady

1. Prenajíateľ zabezpečuje plnenie nasledovných služieb spojených s užívaním predmetu nájmu: dodávku energií a médií podľa ods. 2 tohto článku, čistenie spoločných priestorov budovy, prevádzku, opravy a údržbu spoločných častí budovy a technických zariadení určených pre prevádzku budovy ako celku.
2. Náklady spojené s dodávkou elektrickej energie a s dodávkou vody (a odkanalizovaním) pre predmet nájmu, vzhľadom na absenciu osobitných meracích zariadení umožňujúcich zistenie skutočnej spotreby uvedených energií a médií pre predmet nájmu, budú nájomcovi účtované mesačne vopred spolu s nájomným v paušálnej výške 3,- EUR mesačne.

3. Na fakturáciu a úhradu prevádzkových nákladov podľa tohto článku sa primerane použijú ustanovenia čl. IV tejto zmluvy.

Článok VI

Údržba, opravy, úpravy a užívanie predmetu nájmu a budovy

1. Údržbu predmetu nájmu vrátane akýchkoľvek nevyhnutných alebo potrebných opráv bez ohľadu na ich povahu vykonáva v plnom rozsahu nájomca sám na vlastné náklady.
2. Rozsah prenajímateľom poskytovaných služieb spojených s užívaním predmetu nájmu je uvedený v čl. V tejto zmluvy.
3. Akékoľvek úpravy predmetu nájmu nájomcom si vyžadujú predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa, k žiadosti o udelenie súhlasu predloží nájomca prenajímateľovi príslušnú projektovú dokumentáciu a po zrealizovaní úprav potvrdí súlad predloženej projektovej dokumentácie so skutočným prevedením. Za plnenie povinností voči stavebnému úradu v súvislosti s realizovanými úpravami predmetu nájmu zodpovedá v celom rozsahu nájomca. Nájomcovi po skončení nájmu nevzniká nárok na žiadne plnenie od prenajímateľa v súvislosti s takýmto prípadným zvýšením hodnoty predmetu nájmu, uvedené berie nájomca na vedomie a zaväzuje sa, že si v tejto súvislosti nebude voči prenajímateľovi uplatňovať žiadne nároky. Pre prípad, že by si uplatnil akýkoľvek nárok na náhradu nákladov spojených so zvýšením hodnoty predmetu nájmu alebo tomuto nároku obdobný nárok, t. j. ak by porušil svoj záväzok podľa predchádzajúcej vety, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške uplatnenej náhrady. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne započítať svoju prípadnú povinnosť poskytnúť nájomcovi náhradu alebo plnenie v tu uvedenej súvislosti na povinnosť nájomcu zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tohto odseku.
4. Nájomca je oprávnený odpisovať ním uhradené technické zhodnotenie predmetu nájmu a prenajímateľ vyhlasuje, že takéto technické zhodnotenie predmetu nájmu nebude odpisovať vo svojom účtovníctve.
5. V prípade akejkoľvek škody na predmete nájmu, za ktorú nezodpovedá prenajímateľ alebo ktorá nebude nahradená z poistného plnenia prenajímateľa alebo nájomcu, znáša nájomca všetky náklady spojené s odstránením takejto škody, vrátane nákladov na uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.
6. Nájomca je sám zodpovedný za dodržiavanie právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a na úseku ochrany pred požiarmi v predmete nájmu (s výnimkou technických zariadení inštalovaných centrálnne pre prevádzku budovy) a je povinný plniť všetky príslušné povinnosti plynúce z platných právnych predpisov vo vzťahu k príslušným orgánom a úradným miestam.

7. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, alebo umožniť užívanie predmetu nájmu alebo jeho časti treťou osobou bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Pokiaľ súčasťou predmetu nájmu nie sú sociálne zariadenia, je nájomca oprávnený v rámci užívania predmetu nájmu užívať aj sociálne zariadenia umiestnené v budove, ktoré mu budú za týmto účelom osobitne sprístupnené zo strany prenajímateľa.
9. V prípade skončenia nájmu odovzdá nájomca ku dňu skončenia nájmu (v prípade odstúpenia prenajímateľa od tejto zmluvy do 3 dní odo dňa takéhoto skončenia nájmu) predmet nájmu prenajímateľovi. Pred odovzdaním predmetu nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi bez všetkých hnutelných vecí nájomcu, uprataný a úplne vyčistený a v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu. Za každý deň omeškania nájomcu s vyprataním a odovzdaním predmetu nájmu prenajímateľovi, vzniká prenajímateľovi nárok na zaplatenie odplaty za užívanie predmetu vo výške zodpovedajúcej dvojnásobku ku dňu skončenia nájmu platného nájomného a paušálnej platby za prevádzkové náklady.
10. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek prerušiť zabezpečovanie plnenia služieb dodávky energií a médií, pokiaľ bude nájomca v omeškani s úhradou nájomného, platieb za prevádzkové náklady alebo akejkolvek inej platby podľa tejto zmluvy po dobu dlhšiu ako 5 dní odo dňa ich splatnosti alebo ak celková suma peňažných záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi podľa tejto zmluvy presiahne sumu nevyčerpanej kaucie. Prenajímateľ bude nájomcu o postupe podľa tohto odseku informovať minimálne 24 hodín vopred oznámením zaslaným formou e-mailu alebo SMS správy na adresy/čísla nájomcu uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

Článok VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel po celú dobu trvania nájmu počnúc dňom prevzatia predmetu nájmu nájomcom.
2. Prenajímateľ je oprávnený na vstup do predmetu nájmu po dohode s nájomcom. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je prenajímateľ oprávnený na vstup do predmetu nájmu kedykoľvek a na nevyhnutný čas, o takomto vstupe bude prenajímateľ informovať nájomcu bez zbytočného odkladu.
3. Nájomca berie ďalej na vedomie, že prenajímateľ pripravuje zásadnú rekonštrukciu a obnovu budovy. V tejto súvislosti sa prenajímateľovi a ním určeným osobám vyhradzuje právo vykonať v primeranom a potrebnom rozsahu inšpekciu predmetu nájmu za účelom jeho zamerania a technickej obhliadky, a to aj opakovane. Prenajímateľ, resp. ním určené osoby vykonajú takúto inšpekciu spôsobom, ktorý prevádzku nájomcu v predmete nájmu nenaruší nad mieru nevyhnutnú k dosiahnutiu účelu takejto inšpekcie. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť pre tento účel potrebnú súčinnosť a takúto inšpekciu strpieť.

4. Označenie prevádzky nájomcu vykoná nájomca v súlade s osobitným pokynom prenajímateľa. Umiestnenie iných ďalších označení alebo reklamných zariadení nájomcu na alebo v budove je možné len po predchádzajúcom písomnom súhlasnom vyjadrení prenajímateľa k príslušnej žiadosti nájomcu a za odplatu, pokiaľ nebude dohodnuté inak.
5. Nájomca je povinný na vlastné náklady uzatvoriť a pravidelnými úhradami poistného udržiavať v platnosti poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú svojou prevádzkovou činnosťou a uzatvorenie tohto poistenia preukázať prenajímateľovi najneskôr do 15 dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy. Nájomca je taktiež povinný kedykoľvek na požiadanie predložiť prenajímateľovi doklad o riadnej a včasnej úhrade poistného a o trvaní poistenia.
6. Nájomca zodpovedá za škody na predmete nájmu vzniknuté počas jeho užívania, ktoré preukázateľne spôsobil nájomca alebo tretie osoby, ktoré sa zdržujú v nebytovom priestore pri plnení pokynov nájomcu alebo s jeho vedomím.
7. Nájomca sa ďalej zaväzuje:
 - a) prevziať predmet nájmu v deň určený prenajímateľom,
 - b) dbať na ochranu predmetu nájmu pred zničením, poškodením i nadmerným opotrebením a znečistením, a udržiavať v ňom čistotu,
 - c) predmet nájmu riadne udržiavať,
 - d) zabezpečiť uzamykanie predmetu nájmu s tým, že za veci vnesené a uložené nezodpovedá prenajímateľ, ale nájomca,
 - e) umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly spôsobu a účelu jeho užívania za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby, ako aj za účelom odpočtu stavu meracích zariadení spotreby energií a médií, pokiaľ sú tieto umiestnené v predmete nájmu,
 - f) nerušiť prevádzkou v predmete nájmu ostatných užívateľov priestorov v budove, dodržiavať nočný klud a zásady občianskeho spolužitia,
 - g) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu a potrebu opravy alebo údržby ku ktorým je podľa tejto zmluvy povinný prenajímateľ, alebo ktoré z podstaty veci a ich zakomponovania do celkového technického zabezpečenia budovy je možné riešiť len v spolupráci s prenajímateľom, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla; v súvislosti s tým je nutné, aby nájomca svoje zariadenia v predmete nájmu rozmiestnil tak, aby bol umožnený prístup k radiátorom, vodovodom, elektrickým ističom, uzáverom plynu a pod.

Článok VIII

Osobitné ustanovenia

1. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu do užívania nájomcovi sa uskutoční v deň určený prenajímateľom, najneskôr však v deň začatia nájmu podľa tejto zmluvy (resp. najbližší pracovný deň, ak deň začatia nájmu pripadá na deň pracovného pokoja alebo sviatok). Pokiaľ nájomca užíva predmet nájmu k okamihu uzatvorenia tejto zmluvy, nevyžaduje sa osobitné odovzdanie predmetu nájmu nájomcovi a vo vyššie uvedený deň, ktorý by mal

byť dňom odovzdania, sa uskutoční a vzájomne potvrdí len odpočet stavu meračov spotreby energií a médií.

2. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi sa vyhotoví preberací protokol, v ktorom sa spíšu všetky prípadné zjavné vady nebytového priestoru, inak platí vyhlásenie nájomcu podľa čl. I tejto zmluvy.
3. Zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nezanikajú povinnosti zmluvných strán vysporiadať vzájomné vzťahy, ktoré vznikli na jeho základe a/alebo z neho vyplývajú.
4. Nájomca nie je oprávnený započítať svoje pohľadávky voči prenajímateľovi voči pohľadávkam prenajímateľa na úhradu nájomného, platieb za prevádzkové náklady alebo akýmkoľvek iným platbám podľa tejto zmluvy, a bez predchádzajúceho písomného súhlasu k nim zriadiť záložné právo, zabezpečovací prevod práva alebo ich postúpiť na tretiu osobu.
5. Nájomca udeľuje podpisom tejto zmluvy prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy v rozsahu potrebnom pre plnenie povinností a uplatňovanie práv z tejto zmluvy, a to na dobu trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom pokiaľ nevyplýva inak z platnej právnej úpravy, súhlas nájomcu nezaniká skôr ako budú vysporiadané všetky vzťahy, práva a povinnosti z tejto zmluvy vyplývajúce. Nájomca je oprávnený súhlas so spracovaním osobných údajov kedykoľvek písomne odvolať.

Článok IX Doručovanie

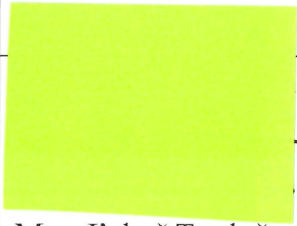

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, musia byť akékoľvek písomnosti podľa tejto zmluvy doručené osobne, doporučenou poštou s doručenkou alebo kuriérskou službou na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, alebo na inú zmluvnou stranou písomne oznámenú adresu.
2. Písomnosti sa budú považovať za doručené za nasledovných podmienok: (i) dňom ich prevzatia osobou oprávnenou prijímať písomnosti za adresáta, (ii) odmietnutím prevzatia písomnosti adresátom, (iii) uplynutím odbernej lehoty na prevzatie zásielky uloženej na pošte, ak adresát nebol zastihnutý, a to bez ohľadu na to, či sa adresát o uložení zásielky dozvedel alebo nie.

Článok X Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy v súlade s osobitným predpisom.

2. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať len písomne vo forme dodatkov a so súhlasom obidvoch zmluvných strán.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory z tejto zmluvy prednostne dohodou. Pokiaľ zmluvné strany nedospejú k dohode, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená predložiť spor na rozhodnutie súdu vecne, miestne a kauzálne príslušnému podľa Civilného sporového poriadku.
5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Každá zo zmluvných strán dostane po dve vyhotovenia.
6. Prílohy:
Príloha č. 1 – grafické znázornenie umiestnenia predmetu nájmu v budove

Zmluvné strany vyhlasujú, že si text tejto zmluvy riadne a dôkladne prečítali, jeho obsahu porozumeli, že tento vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akýchkoľvek omylov, že túto zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za zvlášť nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú podpismi osôb oprávnených v mene zmluvných strán konať.

V Lozorne dňa <i>31.1.2019</i>	V Lozorne dňa <i>31.1.2019</i>
Obec Lozorno (prenajímateľ)	Ľubomír Ondrovič (nájomca)
	
Mgr. Ľuboš Tvrdoň starosta obce Lozorno OBEC LOZORNO 900 55 Lozorno Ľubomír Ondrovič