

ZMLUVA O NÁJME č. 19 / 2023

(ďalej aj „Zmluva“)

uzavretá medzi

účastníkmi (zmluvnými stranami):

Prenajímateľ: **Obec Sverepec**
Sídlo: Obecný úrad Sverepec 215, PSČ: 017 01
IČO: 00 692 263
DIČ: 2020693961
Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a. s. pobočka Považská
Bystrica číslo účtu v tvare IBAN: SK16 5200 0000 0000 0918 7123
Štatutárny orgán: Maroš Ondráš – starosta obce
E-mail: starosta@sverepec.sk

(ďalej aj „Prenajímateľ“)

a

Nájomca: Obchodné meno: **floorING a.s.**
Sídlo: Centrum 26/31, 017 01 Považská Bystrica
IČO: 54005787
DIČ: 2121553401
IČ DPH: SK2121553401
číslo účtu v tvare IBAN: SK09 0900 0000 0051 8283 0218
Štatutárny orgán: Bc. Jaroslav Richtárik, - predseda predstavenstva
Ing. Tomáš Kosa – člen predstavenstva
Spôsob konania: všetci členovia predstavenstva spoločne
zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Žilina, č. 11044/L
Email: richtarik@flooring.sk

(ďalej aj „Nájomca“)

(ďalej spolu aj „Zmluvné strany“ alebo aj „účastníci“) podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov nasledovného znenia:

I. VŠEOBECNÉ USTANOVENIA A PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom v spoluvlastníckom podiele 1/1 nehnuteľností v k.ú. Sverepec, a to: pozemku - parc. KN C č. 707/1 - Zastavané plochy a nádvorcia o výmere 9479 m², zapísaný na LV č. 447 Okresného úradu Považská Bystrica, odbor katastrálny.
2. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi a Nájomca berie do nájmu časť parcely KNC č. 707/1 o výmere 250 m² podľa náčrtu č. 1 z informatívnej kópie z pozemkovej mapy, ktorá je súčasťou tejto Zmluvy ako príloha č. 1 a Nájomca takto špecifikovanú nehnuteľnosť do nájmu prijíma a bez výhrad preberá (ďalej aj „Predmet nájmu“). Predmet nájmu je vybetónovaná plocha, ktorú je nájomca oprávnený oplotiť prenosným plotom bez zásahu do podlažia na svoje náklady.
3. Zároveň Prenajímateľ zriaďuje pre Nájomcu právo bezplatného užívania parcelu KNC č. 707/11 o výmere 989 m² - Zastavané plochy a nádvorcia, ako prístupovú komunikáciu k Predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ odovzdal Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
5. V súvislosti s nájmom podľa tejto Zmluvy Prenajímateľ nebude Nájomcovi poskytovať žiadne služby spojené s nájmom.

Čl. II. ÚČEL NÁJMU

1. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu uvedený v čl. I tejto Zmluvy na výkon svojich podnikateľských aktivít, a to ako skladovacie priestory pre materiál a zásoby a na parkovanie.

Prenajímateľ prehlasuje, že Predmet nájmu je stavebne určený na účel dohodnutý podľa tejto nájomnej zmluvy alebo je naň spôsobilý alebo usposobený dohodnutým rozsahom úprav Predmetu nájmu.

2. Nájomca nie je oprávnený Predmet nájmu alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretím osobám.
3. Nájomca je oprávnený na prenajatom pozemku umiestniť svoju reklamu, ktorú je povinný dať odsúhlasiť Prenajímateľovi.

ČI. III. DOBA TRVANIA NÁJMU

1. Nájom je dohodnutý na dobu určitú, na dobu 5 (troch) rokov, ktorá začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu podľa tejto zmluvy má Nájomca prednostné právo na opakovaný prenájom Predmetu nájmu, t. j. má právo na uzavretie novej nájomnej zmluvy, resp. dodatku k tejto nájomnej zmluve.
3. Nájom podľa tejto zmluvy môže skončiť:
 - A. Uplynutím dohodnutej doby, pokiaľ nedôjde k dohode o jej predĺžení.
 - B. Vzájomnou písomnou dohodou medzi Prenajímateľom a Nájomcom.
 - C. Písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa s výpovednou lehotou jeden mesiac v týchto prípadoch:
 - a) ak Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou,
 - b) ak Nájomca je v omeškaní s platením ceny nájmu a služieb spojených s nájmom viac ako jeden mesiac,
 - c) ak Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu napriek písomnému upozorneniu hrubo narušujú pokoj a poriadok,
 - d) ak Nájomca prenechal Predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu Prenajímateľa.
 - D. Nájomca je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu s jednemesačnou výpovednou lehotou, ak:
 - a) stratil spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú sa Predmet nájmu prenajal,
 - b) sa Predmet nájmu stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie.
4. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu okamžite ku koncu kalendárneho mesiaca v prípade, ak Nájomca prenajaté priestory užíva, resp. umožní tretej osobe užívanie prenajatých nebytových priestorov spôsobom, ktorý Prenajímateľovi spôsobí škodu alebo zapríčiní hrozbu vzniku škody, ak Prenajímateľ neskončil nájomný vzťah výpoveďou podľa čl. III ods. 3. písmeno C pod písmeno d).
5. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek na základe jednostranného vyhlásenia s okamžitou platnosťou skončiť nájom podľa tejto zmluvy, ak na majetok Nájomcu bolo vyhlásené konkurzné alebo vyrovnacie konanie, ak bol podaný návrh na takéto konanie alebo ak bol takýto návrh pre nedostatok majetku Nájomcu zamietnutý.
6. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu okamžite, ak Nájomca neuhradil daňový doklad - faktúru za nájom najneskôr do 30. dní po lehote splatnosti, ak nebola daná výpoveď podľa čl. III ods. 3. písmeno C pod písmeno b) alebo ak Nájomca užíva prenajaté nebytové priestory v rozpore s touto Zmluvou.

ČI. IV. CENA NÁJMU /NÁJOMNÉ/

1. Cena nájmu (ďalej aj „nájomné“) bola stanovená dohodou a je uhrádzaná mesačne. Podkladom pre dohodu o cene nájmu je cena dohodnutá v sume 6,00 EUR ročne za 1 m² predmetu nájmu, t.j. ročne 1500,00 EUR, mesačne 125,00 EUR, podľa uznesenia č. 19/2023-B, zo dňa 13.04.2023.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Predmet nájmu bude predmetom dane z nehnuteľností od 01. januára nasledujúceho roka zdaňovacieho obdobia nasledujúceho po zdaňovacom období, v ktorom sa daňovníkovi vznikla táto povinnosť, pričom na podanie daňového priznania k dani z nehnuteľností nájomca splnomocňuje prenajímateľa a to na základe výmeru a v lehote splatnosti dane z nehnuteľností prenajímateľa.
3. Nájomca a zaväzuje uhrádzať mesačné nájomné za ten, ktorý mesiac na základe faktúr vystavených Prenajímateľom v termíne splatnosti každej faktúry.
4. Ak sa Nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného, zaväzuje sa okrem zákonného úroku z omeškania zaplatiť Prenajímateľovi aj vyúčtovanú zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, ktorú je oprávnený Nájomcovi vyúčtovať Prenajímateľ.

5. Prenajímateľ je oprávnený každoročne upraviť nájom o medzoročnú mieru inflácie oficiálne zistenú od Štatistického úradu SR s účinnosťou od 01.04. každého kalendárneho roka nájmu. Oprávnenosť zvýšenia nájmu je Prenajímateľ povinný Nájomcovi preukázať dokladom zo ŠÚ SR.
6. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného za obdobie nájmu, počas ktorého pre vady, ktoré nespôsobil, nemohol Predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom, okrem prípadov havárie, vyššej moci, alebo zásahu štátnych alebo verejných úradov. Nárok na odpustenie nájomného, alebo na poskytnutie zľavy musí byť uplatnený u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do 3 mesiacov odo dňa, kedy došlo ku skutočnostiam zakladajúcim tento nárok.
7. Nájomca nemá právo uplatňovať (ani započítavať) svoje nároky voči nárokom Prenajímateľa na nájomné, prevádzkové náklady alebo zadržiavať nájomné alebo jeho časť, prípadne vyššie uvedené platby z titulu takýchto nárokov.
8. Nájomcovi je dovolené umiestniť jeho informačnú tabuľu v primeranej forme a rozsahu vzťahujúce sa na jeho podnikanie podľa živnostenského zákona. Toto umiestnenie podlieha predchádzajúcemu schváleniu Prenajímateľa. Nájomca tieto úpravy prevedie na svoje náklady a Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť mu pri tom maximálnu súčinnosť.
9. Prenajímateľ nie je ku dňu podpisu tejto Zmluvy platiteľom DPH podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o DPH v znení neskorších predpisov, preto nebude Nájomcovi účtovať daň z pridanej hodnoty.
10. Zmluvné strany súhlasia so zasielaním faktúr na mailovú adresu nájomcu.

IV. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto Zmluvy.
3. Prenajímateľ alebo ním určená osoba sú oprávnení kedykoľvek za prítomnosti Nájomcu vstúpiť po predchádzajúcom dohodnutí termínu do Predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto Zmluvy, ak k tomu existujú vecné dôvody, a ak táto Zmluva neurčuje inak.
4. Prenajímateľ je oprávnený priebežne fakturovať Nájomcovi cenu nájmu.

V. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca je oprávnený a oprávnený užívať Predmet nájmu 24 hodín denne v rozsahu stanovenom touto Zmluvou a dohodnutým spôsobom a v súlade so všeobecne záväznými platnými predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňami predpismi tak, aby nevznikla škoda a nesmie používať látky a zariadenia, poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem po celú dobu nájmu, t.j. je oprávnený užívať ich na dohodnutý účel a dohodnutým spôsobom, starať sa o Predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára, tieto udržiavať v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a po skončení nájmu Predmet nájmu odovzdať Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom účelu a dĺžke užívania.
2. Zároveň je Nájomca povinný užívať Predmet nájmu obvyklým spôsobom tak, aby neobmedzoval a nerušil ďalších prípadných nájomcov v ich právach a aby neobmedzoval Prenajímateľa. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré Prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností Nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli Prenajímateľovi uložené. Nájomca je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu škodu, ktorá vznikne na Predmete nájmu. Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za škody, ktoré na jeho majetku umiestnenom v Predmete nájmu spôsobia tretie osoby, prípadne ak tieto škody vzniknú ako dôsledok živelných udalostí.
3. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné podľa tejto Zmluvy.
4. Akékoľvek stavebné úpravy v Predmete nájmu (najmä na základe zmluvy o dielo), môže Nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, na vlastné náklady a zaväzuje sa o nich účtovať vo svojom účtovníctve, vrátane odpisovania.
5. Ak sa skončí nájom podľa tejto Zmluvy pred úplným vysporiadaním /odpísaním/ investícií, ktoré preukázateľne vynaložil Nájomca, Prenajímateľ sa zaväzuje uhradiť Nájomcovi zostatkovú hodnotu obstaraných odsúhlasených investícií, a to najneskôr do 30 dní od skončenia nájomného vzťahu.
6. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy a vykonávať bežnú a obvyklú údržbu Predmetu nájmu. Ak vynaloží Nájomca náklady na opravu, ktorú mal podľa tejto zmluvy hradiť

Prenajímateľ, má právo na náhradu týchto nákladov len ak ich presne špecifikoval písomne do 5 dní po uskutočnení opráv za podmienky predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.

7. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti v zmysle platných predpisov zákona o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov a platných STN o požiarnej ochrane. Nájomca a Prenajímateľ sa zaväzujú k súčinnosti potrebnej pre dodržiavanie platných právnych predpisov. Rovnako Nájomca nesie všetku zodpovednosť a povinnosti vyplývajúce z prevádzkovania technického inventáru, najmä zabezpečiť všetky revízne kontroly, nasledujúce po čase účinnosti tejto zmluvy.
8. Nájomca je povinný zabezpečiť poistenie svojho majetku v Predmete nájmu na vlastné náklady ako aj uzatvoriť poistenie zodpovednosti za spôsobené škody tretím osobám. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nie je oprávnený vzniknuté škody účtovať Prenajímateľovi.
9. Ak Nájomca vykonal zmeny na Predmete nájmu v zmysle tejto Zmluvy, po skončení nájmu nie je povinný uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu v stave zmien odsúhlasených Prenajímateľom.
10. Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi všetky škody na majetku Prenajímateľa, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky Nájomcu alebo inou jeho činnosťou.
11. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu, resp. jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.
12. Nájomca je povinný informovať bezodkladne Prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu (obchodné meno, právna forma, sídlo, registrácia platiteľa DPH.), ako aj prípadný vstup do likvidácie, vyhlásenie konkurzu na majetok Nájomcu, rozdelenie BSM, nariadenia exekúcií na majetok Nájomcu.
13. Nájomca je povinný označiť Predmet nájmu svojím obchodným menom s uvedením, že sa jedná o prenájom nehnuteľností, vo forme tabule s jej umiestnením na vyhradenom mieste pri vstupe do Predmetu nájmu. Reklamovať na Predmete nájmu môže len svoje podnikateľské aktivity a to s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.
14. Nájomca je oprávnený zabezpečiť Predmet nájmu proti neoprávnenému vniknutiu cudzích osôb po predchádzajúcom oznámení Prenajímateľovi.
15. Odvoz odpadu z Predmetu nájmu si Nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Zhromažďovanie a uskladňovanie odpadu na prenajatých pozemkoch nie je prípustné. V prípade, ak počas trvania nájomného vzťahu vznikne na Predmete nájmu skládka odpadu je Nájomca povinný na základe výzvy Prenajímateľa odstrániť predmetnú skládku na vlastné náklady. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je Prenajímateľ oprávnený okrem nájomného účtovať aj zmluvnú pokutu vo výške mesačného nájomného a to za každý začatý mesiac omeškania.

VI. SKONČENIE NÁJMU ZÁVÄZKY NÁJOMCU PRI SKONČENÍ NÁJMU

1. Nájom podľa tejto Zmluvy sa skončí uplynutím dohodnutej doby, pokiaľ nedôjde k ďalšej písomnej dohode o jej predĺžení.
2. Pri ukončení tejto Zmluvy je Nájomca povinný Prenajímateľovi, resp. ním poverenej osobe protokolárne odovzdať vypratý a vyčistený Predmet nájmu najneskôr v posledný deň platnosti tejto nájomnej zmluvy s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie Predmetu nájmu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je Prenajímateľ oprávnený okrem nájomného účtovať aj zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku mesačného nájomného za každý mesiac nájmu po skončení platnosti tejto zmluvy.
3. Až do riadneho odovzdania Predmetu nájmu je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi za každý začatý mesiac odplatu za užívanie predmetu nájmu vo výške dohodnutého nájomného.
4. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájom podľa tejto Zmluvy skončiť len v zmysle článku III. tejto Zmluvy.
5. V prípade predčasného ukončenia nájmu má Nájomca právo na náhradu preukázateľne vložených investícií do Predmetu nájmu tak, ako je to uvedené v čl. V. tejto Zmluvy.
6. Po obdržaní vyhlásenia o skončení nájomnej zmluvy nie je Nájomca oprávnený klásť Prenajímateľovi prekážky alebo mu inak brániť pri umiestňovaní tabúl upozorňujúcich na skutočnosť, že Predmet nájmu je voľný do prenájomu.
7. Ak Nájomca nesplní svoju povinnosť dohodnutú v odseku 1 je Prenajímateľ oprávnený nechať Predmet nájmu nútene vypratať a vyčistiť ho na náklady Nájomcu a podľa uváženia prevziať v Predmete nájmu a speňažiť hnutelné veci patriace Nájomcovi, k čomu ho Nájomca splnomocňuje podpisom tejto Zmluvy.

VII. SCHVÁLENIE PRENÁJMU NEHNUTEĽNOSTÍ

1. Zámer nájmu a cenu nájmu schválilo Obecné zastupiteľstvo Obce Sverepec uznesením č. 19/2023- B/ zo dňa 13.04.2023 ako prípade v zmysle st. § 9a ods. 9 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
2. Táto nájomná zmluva bola schválená na Obecnom zastupiteľstve Obce Sverepec dňa 18.05.2023 uznesením č. 25/2023-7/5 v súlade s ust. § 9a ods. 9 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
3. Doba nájmu Predmetu tejto zmluvy je uzavretá na dobu určitú, začínajúc dňom.01.06.2023 na dobu 5 rokov do 31.05.2028.
4. Účinnosť táto zmluva nadobudne prvým dňom po zverejnení na webovom sídle prenajímateľa a na centrálnom registri zmlúv

VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA.

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ust. § 47a Občianskeho zákonníka na webovom sídle prenajímateľa.
2. Zmluva je vyhotovená v 2 (dvoch) origináloch o rozsahu 5 /päť/ strán, pričom každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú Prílohy: č. 1 a 1/1: náčrt o užívaní pozemkov parc. KN C č. 707/1 a č. 2: výpis z Obchodného registra Nájomcu.
3. Doručovanie písomností sa vykonáva na adresu účastníkov, ktorá je uvedená v úvodnej časti tejto zmluvy, resp. na adresu uvedenú v oznámení o zmene sídla alebo mieste podnikania účastníka. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nejasností či pochybení pri doručovaní písomností bude za deň doručenia považovaný tretí pracovný deň nasledujúci po dni, kedy bola písomnosť preukázateľne odoslaná na adresu zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve, resp. na inú, preukázateľne oznámenú adresu účastníka. Elektronická komunikácia nie je právne záväzná.
4. Vedľajšie zmluvné dohody neexistujú. Zmeny a doplnky tejto Zmluvy je možné vykonať len písomnou formou. Zmluvné strany vylučujú akúkoľvek možnosť odchýlky od tejto dohodnutej dohody.
5. Táto Zmluva sa v neupravených otázkach riadi slovenským právom, najmä príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov.
6. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
7. V prípade, že je alebo ak sa stane niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné, zostávajú ostatné ustanovenia tejto Zmluvy platné a účinné. Miesto 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.
8. Účastníci si túto Zmluvu prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne v dvoch vyhotoveniach na každej strane podpísali. Jedno vyhotovenie obdržal Nájomca a jedno vyhotovenie obdržal Prenajímateľ, čo zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi.

Vo Sverepeci, dňa

Za prenajímateľa:

Maroš Ondráš, starosta obce

.....

Za nájomcu:

Bc. Jaroslav Richtárik, predseda predstavenstva

.....