

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

medzi nasledovnými stranami:

Názov:	Obec Lokca
Sídlo:	Obecný úrad, Trojičné námestie č. 3/8, 029 51 Lokca
Zastúpená:	Ing. Miroslav Valčíčák , starosta obce
IČO:	00314626
DIČ:	2023255773
IČ DPH:	nie je platiteľom DPH
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a.s..
IBAN:	SK39 5600 0000 0040 5055 7008

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Názov:	Ing. Matúš Srnčík
Sídlo:	Hliník 325/75, 029 51 Lokca
IČO:	53 223 004
DIČ:	1125156461
Bankové spojenie:	Tatra banka, a.s.
IBAN:	SK95 1100 0000 0029 1559 4627
Registrácia:	živnostník zapísaný v Živnostenskom registri vedenom Okresným úradom Námestovo, číslo ŽR: 560-27435

(ďalej len „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spoločne aj ako „**zmluvné strany**“)

s nasledovným obsahom:

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa na Trojičnom námestí v obci Lokca na 3. nadzemnom podlaží budovy súp. č. 500 (viacúčelová stavba), postavenej na pozemku parc. KN-C č. 28/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 419 m² v obci Lokca, k. ú. Lokca, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 1077 /ďalej tiež „**Budova**“, vedenom Okresným úradom Námestovo, katastrálnym odborom pre obec Lokca, k. ú. Lokca, ako výlučné vlastníctvo Prenajímateľa. Tieto nebytové priestory sklad č. 205 o celkovej výmere 23,42m² + 4,58m² – podiel na prístupe k prenajatým priestorom spolu so sociálnymi zariadeniami, ktorých pôdorys (aj s trasou prístupu od vchodových dverí budovy k predmetu nájmu) je zakreslený v prílohe č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „**nebytové priestory**“) tvoria

predmet nájmu, ktorý Prenajímateľ za podmienok tejto zmluvy prenecháva do nájmu Nájomcovi, ktorý ho do nájmu preberá a zaväzuje sa Prenajímateľovi riadne a včas platiť dohodnuté nájomné.

2. Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že predmet nájmu je oprávnený prenechať Nájomcovi do užívania a že na premete nájmu neviaznu žiadne práva tretích osôb, dlhy a ani iné právne vady.

Čl. II

Účel nájmu

1. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je vykonávanie podnikateľských aktivít Nájomcu v nebytových priestoroch v rozsahu jeho predmetu podnikania, na zriadenie administratívnej kancelárie – kancelárske priestory.
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je užívateľsky schopný a preberá ho na dohodnutý účel nájmu. Prenajímateľ zároveň súhlasí, aby nájomca predmet nájmu začal užívať.

Čl. III

Doba nájmu

1. Nájom nebytových priestorov sa dojednáva na dobu určitú od 01.11.2023 do 31.12.2023.
2. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - a) uplynutím doby, na ktorý bol nájom uzavretý
 - b) dohodou zmluvných strán
 - c) okamžitým zrušením pri neplnení si povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy. V tom prípade sa zmluva ruší a zaniká dňom doručenia oznámenia o zrušení nájomnej zmluvy.
3. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu a stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa.

Čl. IV

Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Výška nájomného sa určuje v zmysle Uznesenia č. 94/2023, schváleného Obecným zastupiteľstvom v Lokci dňa 09.06.2023, kde bola schválená suma za kancelárske priestory 2,50€/m²/mesiac.
2. Ročné nájomné sa vypočítava násobkom prenajatej plochy:
Prenajímaná plocha 28,00m² x 2,50€/m²/mesiac = 70,00€
3. Mesačné nájomné predstavuje sumu 70,00€
4. Nájomca sa zaväzuje pravidelne každý mesiac vopred do 28.-ého dňa predchádzajúceho mesiaca poukazovať na účet prenajímateľa mesačné nájomné vo výške 70,00€
5. V prípade že mesačná splátka za nájomné a služby nebude uhradená najneskôr v posledný deň splátky podľa tejto nájomnej zmluvy, považuje sa toto za podstatné porušenie zmluvných povinností a prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť a to aj bez predchádzajúcej písomnej výstrahy s poskytnutím dodatočnej lehoty na zaplatenie splátky nájomného. Účinky odstúpenia nastávajú momentom doručenia

písomného prejavu prenajímateľa nájomcovi. Nájomca je povinný do troch dní od prevzatia písomnosti prenajímateľa s odstúpením od uzavretej zmluvy prenajatý priestor odovzdať prenajímateľovi.

6. Nájomca nie je povinný platiť Nájomné za obdobie, pokiaľ pre vady predmetu nájmu, ktoré nespôsobil vlastným zavinením, nemohol predmet nájmu užívať na účel nájmu. Ak z týchto dôvodov môže Nájomca predmet nájmu užívať iba obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z Nájomného. Nárok na zľavu z nájomného si musí Nájomca uplatniť u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu po tom ako nastane skutočnosť, ktorá znemožní užívať predmet nájmu na účel dohodnutý touto zmluvou.

Čl. V

Služby spojené s užívaním predmetu nájmu a spôsob ich platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:
 - a. elektrina5,50-€ mesačne
 - b. vodné4,50-€ mesačne
 - c. teplo30,00-€ mesačne
2. Zálohové platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov sa nájomca zaväzuje pravidelne každý mesiac vopred do 28.-ého dňa predchádzajúceho mesiaca poukazovať na účet prenajímateľa.
3. Záloha musí byť splatená súčasne s nájomným (Čl. IV) v jednej sume.
4. Celková výška úhrady za užívanie nebytových priestorov (nájomné nebytových priestorov a úhrada za služby) je **110,00-€** mesačne.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. od 01.01. do 31.12. daného roka, si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov vyšším dodávateľom.
6. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 30-tich dní uhradí vyúčtovaný rozdiel. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zúčtovaný na prípadné nedoplatky záloh alebo prác vykonaných v prospech nájomcu.

Čl. VI

Ďalšie dojednania

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy, najmä vzájomne si oznamovať všetky zmeny a dôležité okolnosti.
2. Zmluvná strana, ktorá poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, je povinná nahradiť škodu tým spôsobenú druhej zmluvnej strane.

Čl. VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať prenajaté pozemky a nebytové priestory len na dohodnutý účel nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
3. Prípadné stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikne.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať drobné opravy nebytových priestorov a náklady spojené s obvyklým užívaním, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.
6. Nájomca berie na vedomie, že jeho vlastný hnutel'ný majetok si je povinný poistiť na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu, resp. zničenie.
7. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce s predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti, ktoré mu zo zák. č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci ako aj z prevádzkovania vyhradených technických zariadení v zmysle zák. č. 125/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.
8. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu.
10. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.
11. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie, tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu uvedené v ods. 5 tohto článku.
12. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi na jeho požiadanie do prenajatých priestorov za účelom kontroly. Prenajímateľ sa môže pohybovať v prenajatých priestoroch v sprievode zástupcu nájomcu.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Táto zmluva sa povinne zverejňuje v súlade so zákonom č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

3. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v plnom rozsahu podľa platných predpisov.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
5. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, pričom každá strana obdrží po jednom rovnopise.
6. Prenájom nebytových priestorov bol schválený Uznesením č. 94/2023 Obecného zastupiteľstva v Lokci dňa 09.06.2023.
7. Táto zmluva nadobúda účinnosť nasledujúci deň po zverejnení zmluvy na webovej stránke obce.

V Lokci dňa 30.10.2023.

Prenajímateľ :

Nájomca:

Ing. Miroslav Valčíčák
starosta obce

Ing. Matúš Srnčík