

Zmluva č. 007/2023

o nájme nebytových priestorov uzavretá v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení

medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajíateľ: Obec Kanianka

Sídlo : SNP 583/1, 972 17 KANIANKA

Štatutárny orgán: Peter Bielický DiS.art., starosta obce

IČO : 00 518 239

DIČ : 2021160361

Zastúpený : Eko Energia s.r.o., SNP 583/1, 972 17 Kanianka

Mail : eko-energia@eko-energia.sk

Tel. kontakt : 0948200994

(ďalej ako prenajíateľ)

a

Nájomca : Oliver Balna.

Bytom : SNP 585/6/4,

IČO : 44 227 612

Bankové spojenie : VÚB, a.s.

IBAN : SK63 0200 0000 0025 0761 5556

Mail :

Tel kontakt

(ako nájomca)

Článok I. PREAMBULA.

- 1.1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom – nebytového priestoru nachádzajúcom sa v budove Požiarnej zbrojnice v obci Kanianka s. č. 26, postavenej na parcele CKN č. 45, zapísanej na LV č.1, okres Prievidza , obec Kanianka. Nehnutelnosť je zapísaná na Katastrálnom úrade Trenčín, správa katastra Prievidza v katastri nehnuteľností.
- 1.2. V predmetnom objekte sú vytvorené a užívané samostatné nebytové priestory :
 - miestnosť v požiarnej zbrojnici o výmere 46,28 m²,
 - miestnosť pre príslušenstvo PZ o výmere 11,70 m²,
 - spevnený prístup o výmere 40 m²,
 - prístavba hutného skladu o výmere 65,14 m²,
 - prístrešok pri sklade o výmere 6,99 m²,
 - prístupový chodník o výmere 45 m².
- 1.3. Prenajíateľ má za účelom komplexnej správy nebytových priestorov uzatvorenú mandátnu zmluvu so spoločnosťou Eko Energia s.r.o., ktorá na základe uvedenej zmluvy a plnomocenstva jej udelenom v zmysle uznesenia OZ Kanianka č 179/2019 zastupuje prenajíateľa vo vzťahu s nájomcom.

Článok II.
Predmet zmluvy.

2.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na základe uznesenia obecného zastupiteľstva v Kaniaňke č.180/2023 zo dňa 1.12.2023 do nájmu nebytový priestor špecifikovaný v bode 1.1. a 1.2. článku I. tejto zmluvy.

Článok III.
Účel nájmu.

- 3.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za účelom prevádzkovania podnikateľskej činnosti, poskytovanie služieb pre občanov obce Kaniaňka (zámočníctvo).
- 3.2. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude využívať výhradne na účely dohodnuté touto zmluvou, v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a majetok prenajímateľa hospodárne využívať, chrániť pred poškodením, zničením alebo stratou a používať všetky právne prostriedky na jeho ochranu.
- 3.3. Nájomca prehlasuje, že predmet nájmu je užívateľsky schopný, že je riadne oboznámený s jeho technickým stavom a predmet nájmu môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu.

Článok IV.
Nájomné a doba nájmu.

- 4.1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú od 1.1.2024 do 31.12.2024.
- 4.2. Výška ročného nájomného za užívanie nebytových priestorov bola stanovená vo výške :
- miestnosť v požiarnej zbrojnici o výmere 46,28 m², zaokrúhlene 46 m², v cene 25,58 €/m²/rok čo predstavuje čiastku 1 176,68 € ročne,
 - miestnosť pre príslušenstvo v požiarnej zbrojnici o výmere 11,70 m², zaokrúhlene 12 m², v cene 25,58 €/m²/rok čo predstavuje čiastku 306,96 € ročne,
 - spevnený príjazd o výmere 40 m², v cene 17,55 €/m²/rok čo predstavuje čiastku 702,04 € ročne,
 - prístavba hutného skladu + prístrešok pri sklade + príjazdový chodník spolu zaokrúhlene o výmere 117 m², v cene 4,435 €/m²/rok čo predstavuje čiastku 518,88 € ročne,
- Cena nájmu spolu je : 2 704,56 € ročne.
- Mesačný nájom predstavuje čiastku : **225,38 € bez energií a služieb spojených s nájmom NP.**
- 4.3. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade nájomného takto:
- a) nájomca je povinný do 5-dní od podpisu zmluvy uhradiť prenajímateľovi vopred 3 mesačné splátky nájmu (676,14 €) za užívanie nebytových priestorov, a to bezhotovostne na účet prenajímateľa (Eko Energie s.r.o. : SK15 0200 0000 0017 7071 5859, VS : 0062020
 - b) nájomca bude uhrádzať dohodnuté nájomné mesačne vopred a to najneskôr do 25. kalendárneho dňa príslušného kalendárneho mesiaca na mesiac nasledujúci, v prospech účtu prenajímateľa (Eko Energie s.r.o.) pričom splatením sa rozumie pripísanie splátky nájomného na účet prenajímateľa : SK15 0200 0000 0017 7071 5859, VS : 0062020
 - c) v prípade ukončenia nájmu dohodou v priebehu kalendárneho mesiaca nájomca uhradí nájomné za celý kalendárny mesiac
- 4.4. Zmluvné strany sa dohodli, že z čiastky uhradenej v zmysle bodu 4.3. písmeno a) tohto článku bude vrátené nájomcovi 50% do 10 dní od skončenia nájmu (za predpokladu vysporiadania všetkých záväzkov) a zvyšných 50% bude použitých ako súčasť vyúčtovania za rok v ktorom skončil nájom.
- 4.5. Zmluvné strany sa dohodli, že pri nedodržaní lehoty splatnosti nájomného má prenajímateľ právo vyúčtovať nájomcovi úrok z omeškania stanovený podľa § 369 ods. 2 a § 369a Obchodného zákonníka.
- 4.6. V prípade každého omeškania nájomcu s platením dohodnutého nájomného, môže prenajímateľ od nájomcu vymáhať zmluvnú pokutu vo výške 10,- eur za každý deň omeškania. Povinnosť nájomcu platiť zákonné úroky z omeškania tým nie je dotknutá.

- 4.7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeny výšky nájomného v prípade zmeny cenových predpisov majúcich priamy vplyv na cenu nájmu.
- 4.8. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že ročné nájomné je prenájomca oprávnený zvýšiť o percentuálnu mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok. O výške nového nájomného bude nájomca písomne informovaný. Oznámenie bude tvoriť prílohu zmluvy, v tomto prípade sa nebude uzatvárať dodatok k zmluve.

Článok V.

Úhrada za služby spojené s nájmom.

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca bude poskytovať nájomcovi zo služieb spojených s nájmom predmetných nehnuteľností len **Dodávku studenej vody a tepla**. Za tým účelom uzatvorí nájomca s obchodnou spoločnosťou Eko Energia s.r.o. Kaniaňka zmluvu o dodávke tepla, studenej vody a rozúčtovanie nákladov spojených s dodávkou a spotrebou uvedených energií.
- 5.2. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že nájomca sa pomernou časťou bude podieľať aj na nákladoch vynaložených na vykurovanie budovy požiarnej zbrojnice a jeho rozúčtovaní, pričom pri rozpočítavaní nákladov na teplo sa primerane použije Vyhláška ÚRSO č. 358/2009, resp. iná právna norma, ktorá ju nahradí.
- 5.3. Nájomca na vlastné náklady obstará platné a ciachované antimagnetické podružné meranie studenej vody.
- 5.4. Nájomca je povinný zabezpečiť si na vlastné meno a na vlastné náklady odber elektrickej energie.
- 5.5. Odvoz smetí a iných služieb zabezpečí nájomca na vlastné meno a zodpovednosť.

Článok VI.

Skončenie nájmu.

- 6.1. Zmluva o nájme nebytového priestoru zaniká uplynutím doby nájmu.
- 6.2. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť **pred uplynutím doby nájmu** :
- a) písomnou dohodou zmluvných strán – zmluvné strany sa môžu dohodnúť na skončení nájmu k určitému dátumu, a to formou písomnej dohody podpísanej oprávnenými zástupcami zmluvných strán
 - b) písomnou výpoveďou zo strany **prenájomca alebo nájomcu** aj bez uvedenia dôvodu a to s **trojmesačnou výpovednou lehotou**, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď sa považuje za doručení aj uplynutím odbernej lehoty v prípade uloženia výpovede na pošte, ak ju adresát v tejto lehote neprevezme.
- 6.3. Zmluvné strany sa dohodli, že **prenájomca môže** vypovedať nájomnú zmluvu za hrubé porušenie povinností bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi, predovšetkým ak :
- a) nájomca mešká s platením nájomného a zálohových platieb za energiu a služby viac ako jeden mesiac,
 - b) nájomca v prenajatom priestore hrubo porušuje pokoj a poriadok,
 - c) nájomca v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu, alebo inej dispozícii tretej osobe,
 - d) prenájomcaovi hrozí značná škoda v dôsledku zmien alebo úprav, ktoré boli vykonané v prenajímaných nebytových priestoroch nájomcom bez súhlasu prenájomca,
 - e) nájomca užíva i napriek písomnej výstrahe prenájomca nebytové priestory takým spôsobom, že prenájomcaovi vzniká alebo hrozí škoda,
 - f) nájomca predá podnik alebo jeho časť alebo ak dôjde k akémukoľvek prevodu, alebo prevodom akéhokoľvek podielu s výnimkou prevodu alebo obchodného podielu na osoby blízke alebo spoločníka alebo zmeny v súvislosti s dedičským konaním,
 - g) nájomca zmení účel využívania prenajatého nebytového priestoru (účel dohodnutý v článku III. tejto zmluvy) bez predchádzajúceho súhlasu prenájomca,

Vypovedanie zmluvy podľa tohto bodu (bod 6.3. písm. a) až g) zmluvy) nadobúda účinnosť okamihom doručenia písomného vypovedania na adresu nájomcu a výpovedná lehota je jeden mesiac. Doručenie vypovedania zmluvy bude posudzované v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

- 6.4. Možné odstúpenia od tejto zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.
- 6.5. Nájomca berie na vedomie a akceptuje skutočnosť, že nasledujúcim dňom po ukončení platnosti nájomnej zmluvy nebude akýmkoľvek spôsobom využívať nebytový priestor, ktorý je predmetom tejto nájomnej zmluvy.

Článok VII. Doručovanie.

- 7.1. Za komunikáciu medzi zmluvnými stranami sa v zmysle tejto zmluvy považuje komunikácia v slovenskom jazyku, v písomnej forme a uskutočnená osobou oprávnenou konať v mene príslušnej zmluvnej strany.
- 7.2. Zmluvné strany sa ďalej dohodli na nasledovnom náhradnom spôsobe doručovania všetkých písomností, odosielaných v súvislosti s touto zmluvou alebo na základe tejto zmluvy : ak sa prostredníctvom pošty nepodarí doručiť písomnosť zaslanú doporučené s doručenkou druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, považuje sa pre účely tejto zmluvy deň vrátenia nedoručenej písomnosti odosielajúcej strane za deň jej doručenia, a to i v prípade, keď sa adresát o jej doručovaní nezvedel. Obdobne to platí aj pri doručovaní zásielok nájomcu prenajímateľovi. Zmluvné strany sa dohodli,
 - že miestom doručovania zásielok pre prenajímateľa je : Eko Energia s.r.o.,
SNP 583/1,
972 17 Kanianka
 - že miestom doručovania zásielok pre nájomcu je : Oliver Balna,
SNP 585, 6/4
972 17 Kanianka
- 7.3. V prípade, že dôjde k zmene kontaktných údajov, je príslušná zmluvná strana povinná bez zbytočného odkladu oznámiť túto zmenu druhej strane. V prípade, že tak neurobí, je povinná znášať dôsledky porušenia tejto povinnosti

Článok VIII. Povinnosti zmluvných strán.

- 8.1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
- 8.2. Nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu (článok č.III., ods. 3.1. Zmluvy), nepoškodzovať prenajatý nebytový priestor a svojou činnosťou neohrozovať bezpečnosť, dobré mravy a rušenie pokojného bývania ostatných vlastníkov a nájomníkov v bezprostrednej blízkosti nebytového priestoru.
- 8.3. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas (článok č. IV., ods. 4.2. a 4.3. Zmluvy).
- 8.4. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnená vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, prípadne vykonávania opráv a údržby, a to za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby. Nájomca je však povinný neodoprieť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu.
- 8.5. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojím obchodným menom. Označenie (znenie a rozmer) musí schváliť prenajímateľ a následne môže byť umiestnené na fasáde budovy na vyhradenom mieste pri vstupe do prevádzky.
- 8.6. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za stratu, poškodenie, či inú ujmu na majetku nájomcu v predmete nájmu.
- 8.7. Nájomca je povinný vybaviť predmet nájmu prostriedkami proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (napr. prostriedky elektronickej ochrany), po predchádzajúcom oznámení prenajímateľovi. Nájomca je oprávnený si na vlastné náklady zabezpečiť poistenie svojho majetku, ako aj vecí vnesených do prenajatých nehnuteľností.

- 8.8. Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať platné VZN obce Kanianka a ostatné dotknuté predpisy, napríklad v oblasti parkovacej politiky obce Kanianka, požiarnej ochrany a bezpečnosti práce.
- 8.9. Nájomca zabezpečí na vlastné náklady likvidáciu komunálneho odpadu v zmysle príslušných všeobecne záväzných nariadení obce Kanianka.
- 8.10. Nájomca je povinný zabezpečovať a udržiavať poriadok a čistotu v predmete nájmu a v okolí prevádzky vykonávať opatrenia na odstránenie vody, snehu, ľadu a námrazy. V prípade úrazu z titulu zanedbania uvedených povinností zodpovedá za takto spôsobenú ujmu nájomca.
- 8.11. Nájomca zodpovedá za všetky povinnosti vyplývajúce z hygienických predpisov, predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrany majetku, požiarnej ochrany, ochrany životného prostredia a ochrany vôd, predpisov týkajúcich sa používania vyhradených technických zariadení, stavebného zákona, všeobecne záväzných nariadení obce Kanianka a ostatných právnych noriem týkajúcich sa prevádzkovania predmetu nájmu.
- 8.12. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznamovať prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú v prenajatých priestoroch alebo na inom majetku v dôsledku konania jeho zamestnancov, prípadne návštevníkov a znáša náklady na ich odstránenie.
- 8.13. Nájomca je povinný vykonávať na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ktoré sú definované v § 139 b) ods. 15 a – e) stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, ako aj znášať náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom v nich zdržiavajú.
- 8.14. Nájomca môže vykonávať stavebné práce v prenajatých nebytových priestoroch len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, a to na vlastné náklady a za dodržania ustanovení stavebného zákona a súvisiacich predpisov. Ak prenajímateľ takýto súhlas udelí, nie je nájomca oprávnený požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou alebo so zmenou na prenajatej nehnuteľnosti, ak sa v osobitnej zmluve nedohodnú inak.
- 8.15. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Bez písomného súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť ich užívanie alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní. Nájomca nie je oprávnený si naň zriadiť záložné právo, ani ho inak zaťažiť, či scudziť.
- 8.16. Nájomca musí najneskoršie 3 mesiace pred skončením dohodnutej doby nájmu písomne informovať prenajímateľa o prípadnom záujme o predĺženie nájmu, alebo mu písomne oznámiť, že nemá záujem pokračovať v nájme po uplynutí dohodnutej doby nájmu NP.
- 8.17. Nájomca je povinný ihneď po skončení nájmu, nebytové priestory vypratať a protokolárne odovzdať v takom stave, v akom ich prevzal od prenajímateľa s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Nájomca nemá nárok na prípadnú kompenzáciu finančných prostriedkov vynaložených na zrealizované udržiavacie práce a technické zhodnotenie nebytového priestoru, vykonané nájomcom počas doby nájmu. V prípade, ak je nájomca v omeškaní s odovzdaním predmetu nájmu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 30,00 € za každý deň omeškania.
- 8.18. Pre prípad nedodržania povinnosti nájomcu vyplývajúcich mu z ustanovení uvedených v ods. 8.16. tohto článku, udeľuje nájomca prenajímateľovi priamo touto zmluvou plnú moc k tomu, aby mohol po ukončení nájmu vstúpiť do nebytových priestorov a na náklady nájomcu vypratal alebo nechal vypratať veci, ktoré patria nájomcovi a aby tieto veci uskladnil alebo nechal uskladniť na náklady a nebezpečenstvo nájomcu.

Článok IX. Záverečné ustanovenia.

- 9.1. Zmluvné strany prehlasujú, že údaje uvedené v záhlaví sú pravdivé a aktuálne. Prenajímateľ a nájomca sa zaväzujú vzájomne bez meškania oznámiť obchodnému partnerovi každú zmenu, ktorá by mohla mať vplyv na plnenie zmluvných záväzkov. Sú si vedomí, že pri neoznámení tejto skutočnosti budú znášať následky, ktoré môžu druhej zmluvnej strane z neznalosti týchto údajov vzniknúť.
- 9.2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných predpisov. Na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov.

- 9.3. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode zmluvných strán vo forme písomných dodatkov.
- 9.4. Nájomca podpisom tejto zmluvy berie na vedomie, že mu nevzniká k predmetným nebytovým priestorom predkupné právo.
- 9.5. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch každý s platnosťou originálu, pričom prenajímateľ obdrží 2 vyhotovenia a nájomca 1 vyhotovenie.
- 9.6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle ust. § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce Kaniaňka spôsobom stanoveným ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
- 9.7. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony a ich právna spôsobilosť nie je obmedzená. V prípade, ak sa niektoré ustanovenia zmluvy stanú časom právne neúčinnými, pričom to ovplyvní celkovú platnosť zmluvy, zaväzujú sa zmluvné strany nahradiť neúčinné ustanovenia tejto zmluvy inými, ktoré svojim zmyslom a obsahom budú najlepšie odpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu a to bez zbytočného odkladu.
- 9.8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je aj udelený súhlas nájomcu (poskytovateľ) so spracovaním jeho osobných údajov prenajímateľom (prevádzkovateľ) za účelom spracovania nájomnej zmluvy.
- 9.9. Účastníci tejto zmluvy po jej prečítaní výslovne prehlasujú, že si ju pred podpisom riadne prečítali, že s jej obsahom súhlasia a že bola uzavretá po vzájomnej dohode, podľa ich slobodnej a pravej vôle, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok pre jednu zo strán, na dôkaz toho pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.
- 9.10. Nájomca súhlasí so zverejnením tejto zmluvy na webovom sídle prenajímateľa s tým, že zmluva bude zverejnená v súlade s právnymi predpismi ukladajúcimi prenajímateľovi povinnosť ju zverejniť.

V Kaniaňke dňa 7.12.2023

V Kaniaňke dňa 8.12.2023



Nájomca