

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

podľa Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“), podľa ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

Prenajímateľ: Obec Lutila
IČO: 00 65 21 13, DIČ: 2020533273, IČDPH: Nie je platca DPH
sídlo: Štefánikova 84, 966 22 Lutila
IBAN: SK73 5600 0000 0014 0350 7003
email: lutila@lutila.sk, tel.:
v zastúpení: Peter Knopp, starosta obce
(ďalej ako „Prenajímateľ“)

Nájomca: Ján Lalák
dátum narodenia: 23.2.1973
bytom: Sládkovičova 1509/17, 965 01 Žiar nad Hronom.
(ďalej len ako „Nájomca“)
(Prenajímateľ a Nájomca spolu ďalej len ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto zmluvu (ďalej len "zmluva"):

1 ÚVODNÉ USTANOVENIA. PREDMET NÁJMU.

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností pre okres Žiar nad Hronom, obec Lutila, katastrálne územie Lutila, na liste vlastníctva č. 829 ako: stavba - škola súpisné č. 156 na parcele registra „C“ č. 480/6 (ďalej len „budova“).
- 1.2 Predmetom nájmu je časť budovy nebytový priestor - miestnosť o veľkosti 5,8m x 5,26m vyznačená v prílohe tejto zmluvy – situačný náčrtok spolu o výmere 30,5 m² (ďalej len „Predmet nájmu“).
- 1.3 Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený prenechať Predmet nájmu Nájomcovi do nájmu v súlade s touto zmluvou.

2 PREJAV VÔLE.

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi na odplatné užívanie Predmet nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve.

3 ÚČEL NÁJMU.

- 3.1 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu na účely skladovania.

4 DOBA NÁJMU.

- 4.1 Doba nájmu sa dojednáva na dobu od 1.4.2023 do 31.12.2023

5 NÁJOMNÉ, ÚHRADA ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM PREDMETU NÁJMU. INFLÁCIA.

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu mesačné nájomné vo výške 150,00 EUR stanovené dohodou zmluvných strán. V nájomnom sú zahrnuté aj poplatky za služby spojené s nájmom: distribúcia elektriny a súvisiace služby, dodávka elektriny, dodávka vody a odkanalizovanie, dodávka tepla.
- 5.2 Nájomné je splatné na základe faktúry Prenajímateľa. Platobným miestom je účet Prenajímateľa uvedený na faktúre alebo pokladňa Prenajímateľa na obecnom úrade. Prenajímateľ doručí Nájomcovi faktúru osobne alebo doporučenou listovou zásielkou alebo elektronicky bezprostredne po jej vyhotovení.

6 PRÁVA A ZÁVÄZKY NÁJOMCU.

- 6.1 Nájomca je oprávnený:
 - a) vykonať akékoľvek stavebné zmeny alebo úpravy Predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa,
 - b) vykonať výmenu zámkov a/alebo obstaráť duplikáty kľúčov len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa,
(Nájomca vykoná výmenu zámkov a/alebo obstará duplikáty kľúčov nájmu na svoje náklady. Duplikáty

kľúčov sa stávajú vlastníctvom Prenajímateľa momentom ich vzniku. Vymenené zámky sa stávajú vlastníctvom Prenajímateľa momentom ich výmeny.)

6.2 Nájomca je povinný:

- a) užívať Predmet nájmu v súlade s účelom nájmu podľa tejto zmluvy,
- b) užívať Predmet nájmu tak aby na Predmete nájmu nevznikla škoda,
- c) nakladať s Predmetom nájmu s náležitou starostlivosťou,
- d) platiť nájomné riadne a včas,
- e) platiť sankcie podľa tejto zmluvy riadne a včas,
- f) odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi po skončení doby nájmu v súlade s touto zmluvou vrátane podpísania preberacieho protokolu,
- g) bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi vznik škody na Predmete nájmu prípadne osobu, ktorá za škodu zodpovedá a poskytnúť súčinnosť Prenajímateľovi pri uplatnení nároku na náhradu škody, (Ak za škodu zodpovedá Nájomca, nesie zodpovednosť za spôsobenú škodu a zaväzuje sa ju uhradiť na základe vyúčtovania Prenajímateľa.)
- h) bezodkladne oznámiť Prenajímateľa o prebiehajúcim alebo možnom rozhodcovskom konaní, súdnom konaní, súdnom výkone rozhodnutia, exekúcii alebo akomkoľvek inom konaní, ktoré sa týka alebo ktoré sa môže týkať Predmetu záložného práva,
- i) zabezpečiť bežnú údržbu a opravy Predmetu nájmu a hnutelných vecí na vlastné náklady (bežnou údržbou a opravami Predmetu nájmu podľa tejto zmluvy sa rozumie vykonanie údržby a opráv v hodnote do 50,00 EUR za jeden prípad),
- j) bezodkladne oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi potreby opráv, údržby a technického servisu, ktoré má vykonávať Prenajímateľ, (Ak potreba opráv, údržby a technického servisu súvisiaca s prevádzkou Predmetu nájmu bola spôsobená Nájomcom, Prenajímateľ ich vykoná na náklady Nájomcu. Pri porušení týchto povinností zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú.)
- k) umožniť Prenajímateľovi vykonanie opráv, údržby a technického servisu súvisiacich s užívaním Predmetu nájmu a hnutelných vecí,
- l) dodržiavať v Predmete nájmu všetky povinnosti vyplývajúce pre neho zo všeobecne záväzných predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany, z platných STN a na svoje náklady a zodpovednosť zabezpečovať plnenie týchto povinností počas celej doby nájmu, (Za nedodržanie povinností podľa tohto bodu nesie výlučnú zodpovednosť Nájomca.)

6.3 Nájomca nie je oprávnený:

- a) dať Predmet nájmu do podnájmu tretej osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
- b) postúpiť akékoľvek práva z tejto zmluvy na tretiu osobu, ak sa s Prenajímateľom písomne nedohodne inak.

7 PRÁVA A ZÁVÄZKY PRENAJÍMATEĽA.

7.1 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať prehliadku Predmetu nájmu v priebehu trvania nájmu po dohode s Nájomcom počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to z dôvodu kontroly, či Nájomca užíva Predmet nájmu na dohodnutý účel a riadnym spôsobom.

7.2 Prenajímateľ je povinný:

- a) zabezpečiť riadny a nerušený výkon práv Nájomcu po celú dobu nájmu tak, aby bolo možné dosiahnuť účel nájmu.
- b) vopred oznámiť Nájomcu všetky zmeny, príp. zásahy do Predmetu nájmu, ktoré by mohli ovplyvniť výkon nájmu.

8 ZÁLOŽNÉ PRÁVO. SANKCIE.

8.1 Pre účely zabezpečenia platby nájomného má Prenajímateľ podľa tejto zmluvy a v zmysle ustanovenia § 672 Občianskeho zákonníka záložné právo k hnutelným veciam (ďalej len „Predmet záložného práva“) nachádzajúcim sa v Predmete nájmu patriacim Nájomcovi.

8.2 V prípade omeškania Nájomcu so splnením povinnosti platiť nájomné riadne a včas sa Nájomca zaväzuje

zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,50 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Zmluvná pokuta podľa tohto bodu je splatná momentom porušenia povinnosti. Nájomca sa zaväzuje plniť povinnosť, ktorej splnenie bolo zabezpečené zmluvnou pokutou, aj po jej zaplatení. Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta. Prenajímateľ je oprávnený domáhať sa náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu. Nájomca je povinný zmluvnú pokutu zaplatiť, aj ak porušenie povinnosti nezavinil.

- 8.3 V prípade omeškania Nájomcu so splnením povinnosti odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi riadne a včas v súlade s touto zmluvou sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5 % zo sumy mesačného nájomného za každý deň omeškania. Zmluvná pokuta podľa tohto bodu je splatná momentom porušenia povinnosti. Nájomca sa zaväzuje plniť povinnosť, ktorej splnenie bolo zabezpečené zmluvnou pokutou, aj po jej zaplatení. Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta. Prenajímateľ je oprávnený domáhať sa náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu. Nájomca je povinný zmluvnú pokutu zaplatiť, aj ak porušenie povinnosti nezavinil.

9 ODOVZDANIE. SKONČENIE NÁJMU. PREVZATIE.

- 9.1 Prenajímateľ odovzdá Predmet nájmu Nájomcovi bezodkladne po uzavretí tejto zmluvy. O odovzdaní Predmetu nájmu Nájomcovi spíšu zmluvné strany zápisnicu, ktorá bude obsahovať údaje o stave Služieb spojených s nájmom (elektrina, voda, teplo a pod.), vyhlásenie Nájomcu o tom, že preberá Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, prípadne vady Predmetu nájmu, všetky údaje platné v čase odovzdania Nájomcovi. Každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis zápisnice.
- 9.2 Nájom skončí / zaniká:
- uplynutím doby nájmu,
 - z dôvodov § 14 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov,
 - písomnou dohodou zmluvných strán aj pred uplynutím doby nájmu,
 - výpoveďou,
 - odstúpením.
- 9.3 Prenajímateľ je v zmysle ust. § 9 ods. 2) Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov oprávnený vypovedať túto Zmluvu z nasledovných dôvodov:
- Nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - Nájomca mešká s platením nájomného;
 - Nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok;
 - bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - Nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa.
- 9.4 Výpovedná lehota je 3 mesiace a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 9.5 Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto Zmluvy, ak:
- ak je Nájomca v omeškani s plnením akéhokoľvek peňažného záväzku voči Prenajímateľovi, ktorý súvisí s užívaním Predmetu nájmu, alebo
 - ak bolo voči Nájomcovi začaté oddĺžovacie konanie, alebo ak bol návrh na oddĺženie zamietnutý pre nedostatok majetku Nájomcu v zmysle príslušných právnych predpisov.
- 9.6 Účinky odstúpenia Prenajímateľa od tejto Zmluvy nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia Prenajímateľa o odstúpení od tejto Zmluvy Nájomcom, ak v odstúpení Prenajímateľ nestanovil neskorší termín účinnosti odstúpenia; v takom prípade je Prenajímateľ oprávnený odstúpenie vziať v celom rozsahu späť, avšak iba so súhlasom Nájomcu, a to doručením späťvzatia Nájomcovi najneskôr v deň, ktorý bol v odstúpení Prenajímateľa uvedený ako deň skončenia trvania Zmluvy, resp. skončenia Nájmu.
- 9.7 Odstúpením od tejto Zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti Zmluvných strán, a to odo dňa účinnosti odstúpenia od Zmluvy. Odstúpenie sa však nedotýka práv a povinností do dňa účinnosti odstúpenia, nároku na náhradu škody, nároku na zmluvné pokuty dohodnuté v tejto Zmluve. Zmluvná strana, ktorej pred odstúpením poskytla plnenie druhá Zmluvná strana, nie je povinná toto plnenie vrátiť (najmä úhrady prijaté Prenajímateľom od Nájomcu podľa tejto Zmluvy).
- 9.8 Najneskôr v deň skončenia nájmu Nájomca vyprázdni a odovzdá Predmet nájmu Prenajímateľovi v súlade s touto zmluvou. O odovzdaní Predmetu nájmu Prenajímateľovi spíšu zmluvné strany zápisnicu, ktorá bude obsahovať údaje o stave Služieb spojených s nájmom (elektrina, voda, teplo a pod.) a vady Predmetu nájmu, všetky údaje platné v čase odovzdania Prenajímateľovi. Každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis zápisnice. Odovzdaním Predmetu nájmu späť Prenajímateľovi sa rozumie splnenie všetkých nasledujúcich

podmienok:

- a) odovzdanie Predmetu nájmu Nájomcom v stave v akom ho Nájomca prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie,
- b) odovzdanie Predmetu nájmu Nájomcom v stave, keď sa v Predmete nájmu a jeho príslušenstve nenachádzajú žiadne hnutelné veci vo vlastníctve tretej osoby alebo Nájomcu,
- c) odovzdanie kľúčov Nájomcom vrátane dodatočne vyrobených duplikátov,
- d) podpísanie zápisnice o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu Nájomcom v čase odovzdania.

Pokiaľ nedôjde k odovzdaniu Predmetu nájmu späť Prenajímateľovi v súlade s týmto bodom, Predmet nájmu sa nepovažuje za odovzdaný späť Prenajímateľovi a zároveň Predmet nájmu sa stále považuje za držaný a užívaný Nájomcom.

- 9.9 Ak Predmet nájmu nie je odovzdaný Prenajímateľovi v súlade s touto zmluvou, je Prenajímateľ oprávnený Predmet nájmu vypratať na náklady Nájomcu.

10 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA.

- 10.1 Zmluvné strany sú si vedomé skutočnosti, že ak príde k zmene vlastníka Predmetu nájmu počas trvania zmluvy, prechádzajú všetky práva a povinnosti zo zmluvy o nájme na nového vlastníka. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že táto zmluva o nájme je záväzná aj pre právnych nástupcov oboch zmluvných strán.
- 10.2 Zmluva sa môže meniť iba dohodou strán v písomnej forme vo forme očíslovaných dodatkov podpísaných všetkými Zmluvnými stranami.
- 10.3 Vzťahy zmluvných strán výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka.
- 10.4 Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana dostane jeden rovnopis.
- 10.5 Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, bola nimi schválená a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali, pričom zmluvné strany prehlasujú, že obsah zmluvy v plnom rozsahu zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez omylu, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok, bez akéhokoľvek psychického alebo fyzického nátlaku.
- 10.6 Zmluva je platná a účinná dňom jej uzavretia.

Prenajímateľ:
Lutila, dňa: 31.3.2023

Nájomca
Lutila, dňa: 31.3.2023

Obec Lutila
v zastúpení
Peter Knopp, starosta obce

Ján Lalák