

Zmluva č. 70008/2023/I/DV o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení v spojení so zákonom č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí, ktorú uzavreli zmluvné strany:

Obec Rybník, so sídlom Hlavná 2, 935 23 Rybník, IČO: 307 424, zastúpená štatutárnym zástupcom Petrom Šrámeckom
(ďalšom texte zmluvy len ako prenajímateľ)

a

HAVRAN Jozef, [redacted]
(v ďalšom texte zmluvy len ako nájomca)

Čl. 1 Účel zmluvy

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma časť nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v budove bývalého okresného archívu so súpisným číslom 192 vo vlastníctve prenajímateľa identifikované v článku II. tejto zmluvy podľa § 9a ods. 9 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v súlade s uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Rybník č. 75/3/2023 zo dňa 16.03.2023, ktoré schválilo prenájom z dôvodov hodných osobitného zreteľa za podmienok v tejto zmluve uvedených. Za dôvod hodný osobitného zreteľa sa považujú okolnosti:
 - a) prenajímateľ nadobudol do vlastníctva nehnuteľnosť - budovu bývalého okresného archívu s. č. 192 so zámerom využívania na verejnoprospešné účely pre obyvateľov obce,
 - b) jednotliví žiadatelia budú prenajímané priestory využívať na svoju činnosť, ktorá vedie k rozvoju obce,**
 - c) prenajímané priestory nehnuteľnosti sa prenajímajú nájomcom pôsobiacim v oblasti **verejnoprospešných činností.**
2. Účelom nájomnej zmluvy je reálne naplnenie zámeru obce prenajať obecný majetok na základe uznesenia obecného zastupiteľstva a zákonných podmienok. Prenajímateľ prenecháva do nájmu nebytové priestory nájomcovi výlučne za účelom prevádzky vonkajších priestorov a vozového parku.
Prenajímateľ prenecháva do nájmu nebytové priestory na poskytovanie verejnoprospešných činností a činností ktoré prispievajú k rozvoju obce. Nájomca má v rámci uzatvorenej zmluvy právo užívať aj časť parcely registra C, č.1/1, k.ú. Rybník, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 2539 m², zapísanej na Liste vlastníctva č. 1, a to výlučne na účely nevyhnutné na prevádzku, údržbu a parkovanie motorových vozidiel, a strojovej techniky patriacej obci Rybník. Nájomca nebude používať prenajaté priestory a parcelu reg. C č. 1/1 na podnikateľskú činnosť.

Čl. 2 Identifikácia a predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je časť nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v budove so súpisným číslom 192 postavenej na parcele CKN 1/3 (Hlavná ul.), druh : zastavané plochy a nádvorí

o výmere 2539 m² v k.ú. Rybník, zapísanej Okresným úradom Levice, katastrálny odbor, kat. územie Rybník na LV č. 1 a to:

miestnosť č. 4 o podlahovej výmere 32,80 m².

Nájomca je zároveň oprávnený užívať spoločné priestory (vstupy, chodby, sociálne zariadenia) za rovnakých podmienok ako hlavnú prenajímanú miestnosť.

2. Nájomca sa pred uzavretím tejto zmluvy vykonanou obhliadkou podrobne oboznámil so stavom nebytových priestorov a vyhlasuje, že ich stav mu je známy a nemá voči nemu žiadne výhrady.

Čl. 3 Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od **01. 04. 2023** do **31.12.2023**.

Čl. 4 Nájomné za užívanie nebytových priestorov

1. Ročné nájomné za užívanie nebytových priestorov o výmere **32,80 m²** bolo dohodnuté v súlade s Uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Rybník č. 63/2/2023 zo dňa 23.2.2023 vo výške 1 €/m²/rok . **Alikvotná čiastka na rok 2022 (od 01.04.2022 do 31.12.2023) je v hodnote 21,87 € (slovom: dvadsaťjeden eur osemdesiat'sedem centov).**
2. V nájomnom je zahrnuté upratovanie spoločných priestorov (chodby, schody, wc).
3. Ročné nájomné je splatné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vopred.
4. V nájme nie je zahrnutá platba za služby spojené s nájmom.
5. Zmluvné strany svojimi podpismi na tejto zmluve potvrdzujú, že s vyššie opísaným spôsobom úhrady nájomného súhlasia.

Čl. 5 Úhrada služieb spojených s nájmom nebytových priestorov

1. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi nasledovné služby: dodávka elektrickej energie.
2. Elektrická energia v prenajatých priestoroch bude účtovaná na základe skutočnej spotreby meranej na elektromere pridruženom k prenajatým priestorom.
3. Úhrada za služby spojené s nájmom bude uhrádzaná vo výške skutočných nákladov, bezodkladne po predložení vyúčtovania zo strany prenajímateľa polročne.
4. Na žiadosť nájomcu sa prenajímateľ zaväzuje predložiť k nahliadnutiu vyúčtovanie alebo zálohové faktúry od dodávateľov služieb s nájmom spojených.
5. V prípade, ak na základe vyúčtovania skutočného odberu týchto služieb vznikne nedoplatok, zaväzuje sa nájomca tento nedoplatok prenajímateľovi uhradiť. Nájomca sa zaväzuje zistený nedoplatok uhradiť aj po uplynutí doby trvania nájmu, v prípade, ak vyúčtovanie bude mať prenajímateľ za dobu trvania nájmu k dispozícii až po skončení zmluvného nájomného vzťahu.

Čl. 6

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ zodpovedá za riadne poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov.
2. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti nájomcu kontrolovať dodržiavanie podmienok zmluvy.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vo vlastníctve alebo držbe nájomcu, vneseného do prenajatých priestorov. Uvedené sa vzťahuje aj na veci klientov, návštevníkov a zamestnancov nájomcu.

Čl. 7

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve a povinný pri užívaní predmetu nájmu zachovať dohodnutý účel predmetu nájmu.
2. Nájomca nie je oprávnený užívať verejné priestranstvo mimo budovy. Vstup do vonkajšieho priestoru cez vstupnú bránu zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca môže požiadať o tento vstup prenajímateľ, len na nevyhnutý čas. Na parkovanie motorových vozidiel musí nájomca písomne požiadať prenajímateľa.
3. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa pred začatím prevádzky, ako aj počas prevádzky vykonávať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť v prenajatých priestoroch všetky povinnosti vyplývajúce z uvedených právnych predpisov.
4. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, primerane záväzné predpisy samosprávy, hygienické, bezpečnostné predpisy a normy, vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a je povinný na vlastné náklady vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia.
5. Nájomca si zabezpečí upratovanie prenajatých nebytových priestorov na vlastné náklady.
6. Nájomca je povinný:
 - a) bez zbytočného odkladu vyrozumieť prenajímateľa o vzniku škody, havárie alebo inej nepredvídateľnej okolnosti na predmete nájmu,
 - b) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu,
 - c) pomerne (výmera prenajatého nebytového priestoru k celkovej výmere spoločných priestorov) sa podieľať na nákladoch pri upratovaní, opravovaní a udržiavaní spoločne užívaných priestorov najmä schodiska, chodieb a sociálnych zariadení,
 - d) zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom rušil ostatných nájomcov v objekte, alebo čím by vážne ohrozoval výkon ich práv,
 - e) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv na prenajatej veci a umožniť mu nevyhnutné opravy vykonať; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
 - f) dodržiavať prevádzkový poriadok budovy.

7. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú porušením jeho povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy, najmä nesprávnym užívaním predmetu nájmu a všeobecne záväzných právnych predpisov.
8. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať predmet nájmu do podnájmu, užívania, výpožičky alebo inak s ním obchodovať.
9. Nájomca nesmie bez písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať stavebné opravy a úpravy, ktorými by sa najmä zasiahlo do stavebno-technického riešenia nebytových priestorov alebo stavby a montáž rôznych zariadení v spoločných priestoroch budovy.

Čl. 8 **Zánik nájmu**

1. Nájomný vzťah zaniká:
 - a) Uplynutím doby nájmu.
 - b) Písomnou dohodou zmluvných strán o skončení nájmu.
 - c) Písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
 - d) Písomnou výpoveďou zo strany nájomcu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
 - e) Zánikom predmetu nájmu.
 - f) Zánikom nájomcu pokiaľ je právnickou osobou.
 - g) Písomným odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípadoch, ak:
 1. bolo začaté konkurzné konanie na majetok nájomcu,
 2. ak zistí skutočnosti ohrozujúce schopnosť nájomcu platiť nájomné a náklady za služby s ním spojené,
 3. ak vyjdú najavo okolnosti, za ktorých by prenajímateľ s prihliadnutím na účel zmluvy, zmluvu s nájomcom neuzavrel
 4. ak neuhrádza svoje záväzky v stanovenej lehote,
 5. ak zistí opakované porušenie prevádzkového poriadku (v prílohe).
2. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu (nebytové priestory) a prenajaté nebytové priestory odovzdať prenajímateľovi v stave v akom sa nachádzali pri začatí užívania s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie najneskôr do 7 dní.
4. Ak je nájomca s vypratáním predmetu nájmu v omeškaní, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 € za každý aj začatý týždeň omeškania, a to bez ohľadu na to, či predmet nájmu počas tohto omeškania skutočne užíval.


Čl. 9 **Záverečné ustanovenia**

1. Na právne vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené platia ustanovenia zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. V zmluve sú obsiahnuté verejne prístupné informácie, a preto sa povinne zverejňuje na základe ustanovenia § 47a zák. č. 40/1964 Zb. a § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám na webovej stránke obce.

3. Zmluva sa môže meniť len dohodou účastníkov zmluvných strán uzavretou v písomnej forme.
6. Zmluva bola vyhotovená v slovenskom jazyku v 2 rovnopisoch, každý rovnopis je originálom zmluvy.
7. Zmluva je uzavretá podpísaním zmluvných strán, pričom podpisy zmluvných strán musia byť na jednej listine.
8. Účastníci zmluvných strán vyhlasujú, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, že sú plne spôsobilí na právne úkony, že sa s obsahom zmluvy oboznámili a porozumeli mu, že zmluvu uzatvárajú na základe ich slobodnej a vážnej vôle, bez tiesne a nápadne nevýhodných podmienok, čo na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.

Dotknutá osoba berie na vedomie, že podpísaním tejto zmluvy prenajíateľovi dáva súhlas na spracovanie osobných údajov podľa zákona NR SR č. 18/2018 Z. z. V zmysle § 14 ods. 3 zákona č. 18/2018 Z. z. Dotknutá osoba má právo kedykoľvek odvolať súhlas so spracovaním osobných údajov, ktoré sa jej týkajú. Odvolanie súhlasu nemá vplyv na zákonnosť spracúvania osobných údajov založenom na súhlase pred jeho odvolaním; pred poskytnutím súhlasu musí byť dotknutá osoba o tejto skutočnosti informovaná. Dotknutá osoba môže súhlas odvolať rovnakým spôsobom akým súhlas udelila.


V Rybníku 24.4.2023



OBEC Rybník
Peter Šrámek, starosta obce
Prenajíateľ



V Rybníku 24.4.2023



Jozef Havran
Nájomca

Stav elektromeru ku dňu podpisu zmluvy je: 