

ZMLUVA č. 34/2023 o nájme nebytových priestorov

PRENAJÍMATEĽ:

Obec Dolná Súča

sídlo: Dolná Súča 2, 913 32 Dolná Súča

IČO: 00311502

DIČ: 2021091424

Zastúpený: Matúš Bulejko, starosta obce

Bankové spojenie: PRIMA banka a.s., pobočka Trenčín

Číslo účtu IBAN: SK855600000000612342001

(ďalej ako „*prenajímateľ*“)

na jednej strane

A

NÁJOMCA:

FLEXIPACK s. r. o.

sídlo: Cyrila a Metoda 1307/11, 957 04 Bánovce nad Bebravou

IČO: 53078713

DIČ: 2121272043

IČ DPH: SK2121272043

zapísaný v ORSR Okresný súd Trenčín, vložka číslo: 40175/R

(ďalej ako " *nájomca* ")

na strane druhej

I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy súpisné číslo 3, stojacej na pozemku parcela registra "C", parc.č. 248/1 v obci Dolná Súča, zapísanej na LV č. 1 pre k.ú. Dolná Súča.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania časť nebytových priestorov na 1. poschodí budovy špecifikovanej v predchádzajúcom bode 1. tohto článku, a to časť o výmere 17,87 m², k užívaniu nájomcom, jeho zákazníkov, obchodných partnerov nepretržite (24/7) celý týždeň pre účely využitia na kancelárske priestory (ďalej len „Predmet nájmu“).
3. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý a uvedený v tejto zmluve, v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet a účel nájmu.

II.

Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že doba nájmu je stanovená na dobu neurčitú.
2. Doba nájmu začína plynúť od 1.9.2023 a končí:
 - a) dohodou zmluvných strán, alebo
 - b) zničením predmetu nájmu, alebo
 - c) výpoveďou tejto zmluvy uplynutím výpovednej doby, alebo
 - d) zrušením a zánikom nájomcu, alebo
 - e) odstúpením prenajímateľa.

3. **Výpoveď** môže urobiť každá zo zmluvných strán, a to aj bez udania dôvodov. Výpovedná doba je trojmesačná (3 mesiace) a plynie od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Prenajímateľ je oprávnený **odstúpiť od tejto zmluvy** bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak:
 - a) nájomca alebo tretia osoba užíva predmet nájmu, alebo jeho časť, na iný ako dohodnutý účel, alebo
 - b) nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 30 dní, alebo
 - c) bez zavinenia zmluvných strán bolo príslušným stavebným úradom rozhodnuté o zmenách stavby, ktoré bránia riadne užívať predmet nájmu, alebo o odstránení stavby.
 V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva ruší dňom, keď prejav vôle o odstúpení dôjde druhej zmluvnej strane.

III.

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi Predmet nájmu na základe *Protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu*. Predmetom protokolu bude vymedzenie stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi. Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude súčasťou tejto nájomnej zmluvy.
2. Pokiaľ sa prenajímateľ s nájomcom nedohodli inak, nájomca je povinný k dátumu ukončenia platnosti a účinnosti Nájomnej zmluvy Predmet nájmu uvoľniť a protokolárne ho odovzdať späť prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie resp. v zmysle vzájomnej dohody zmluvných strán. Ak prenajímateľ odstúpi od tejto zmluvy okamžite, je nájomca povinný odovzdať Predmet nájmu do 15 dní od doručenia odstúpenia nájomcovi. Ak nájomca túto povinnosť nesplní, prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek nebytové priestory vypratať svojpomocne na náklady nájomcu.

IV.

Nájomné, služby spojené s nájmom a platobné podmienky

1. Výška nájmu za užívanie Predmetu nájmu je určená na základe VZNO č. 6/2012 o ostatných službách v obci, v **platnom znení**, schváleného obecným zastupiteľstvom dňa 22. 11. 2012 vo výške 15 EUR/m² ročne (slovom pätnásť eur za meter štvorcový a kalendárny rok), čo predstavuje výšku ročného nájomného nasledovne:

nebytové priestory o výmere	17,87 m²
cena nájmu	15,- EUR/m² ročne
zdieľané WC a chodba	10,- EUR/ ročne
spolu ročná výška nájmu	278,- EUR

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné raz ročne najneskôr do 31.1. príslušného kalendárneho roka na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

Služby poskytované spolu s nájmom ako napr. vodné, stočné, dodávka elektriny, vývoz smetí a pod. bude prenajímateľ účtovať nájomcovi podľa skutočnej spotreby a nájomca ich je povinný uhrádzať na základe faktúr vystavených prenajímateľom.

2. Zmluvné strany dojednávajú, že v prípade schválenia nového všeobecného záväzného nariadenia obce Dolná Súča, ktorého predmetom bude zmena výšky ceny nájmu nebytových priestorov podľa tejto zmluvy, má prenajímateľ právo jednostranne zmeniť cenu nájmu. Túto zmenu je prenajímateľ povinný nájomcovi písomne oznámiť

bezodkladne po nadobudnutí platnosti príslušného všeobecného záväzného nariadenia obce.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí spolu s prvým nájomným finančnú zábezpeku vo výške 69,50 €, ktorá môže byť použitá na úhradu meškajúceho nájomného a úhrad za prípadné poškodenie prenajatých priestorov. V prípade použitia zábezpeky k náhrade škody, ktorá vznikla prenajímateľovi na nebytovom priestore v priebehu nájmu alebo k úhrade meškajúceho nájomného je povinný nájomca bezodkladne výšku zábezpeky dorovnať na čiastku 69,50 €.
Po skončení zmluvy a vyrovnaní vzájomných pohľadávok sa finančná zábezpeka vráti nájomcovi.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.

V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie podľa účelu dojednaného v tejto zmluve. Nájomcovi je stav Predmetu nájmu známy.
2. Prenajímateľ pred zahájením užívania Predmetu nájmu oboznámi nájomcu s umiestnením hlavných vstupov a výstupov inžinierskych sietí v prenajatých priestoroch a oboznámi ho s ich ovládaním.
3. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom, či nájomca užíva Predmet nájmu dohodnutým spôsobom a v súlade s účelom uvedeným v tejto zmluve.
4. Prenajímateľ bude zabezpečovať riadne a včas služby, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osôb, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 100 €. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu Predmetu nájmu, má prenajímateľ právo tak urobiť sám alebo prostredníctvom inej poverenej osoby a požadovať od nájomcu náhradu primerane a účelne vynaložených nákladov.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré prenajímateľovi vyplývajú z jeho povinností správcu majetku (oprava strechy, fasády, kanalizácie, rozvody tepla a plynu, ...) a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom pre vykonanie opráv a údržby bez nároku na finančnú náhradu.
3. Nájomca môže vykonať stavebné úpravy a opravy nebytových priestorov na vlastné náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a v súlade so

stavebným zákonom. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje, že si počas nájmu ani po jeho skončení nebude u prenajímateľa uplatňovať kompenzáciu nákladov vynaložených na stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu, rekonštrukčné práce a investície do Predmetu nájmu a podobne realizované v súlade s touto zmluvou ani si nebude uplatňovať voči prenajímateľovi žiadne nároky titulom vykonania týchto prác.

4. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, predpisov hygienických a protipožiarnych, vzťahujúce sa na užívanie Predmetu nájmu. Za všetky škody, ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním právnych predpisov vo vzťahu k užívaniu Predmetu nájmu, zodpovedá nájomca. Nájomca svoj majetok a zariadenie zabezpečí proti krádeži a poistí na svoje náklady. Je zároveň povinný na vlastné náklady dať poistiť zodpovednosť za škodu spôsobenú prevádzkou v prenajatom nebytovom priestore.
5. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky.
6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
7. Nájomca označí prevádzku podľa zákonných ustanovení.

VII. Záverečné ustanovenia

1. K zmene dohodnutých podmienok upravených touto zmluvou môže dôjsť len vzájomnou dohodou formou písomného dodatku k tejto zmluve podpísaného obidvoma zmluvnými stranami.
2. Ostatné vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou upravené sa riadia zákonom č. 116/90 Zb., v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, nemajú námietky voči jej forme a obsahu, a na znak súhlasu ju podpisujú.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Po jej podpísaní každá zo zmluvných strán dostane dve vyhotovenia.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť deň po jej zverejnení na webovej stránke prenajímateľa. Zverejnenie zabezpečí prenajímateľ.

V Dolnej Súči, dňa 30.8.2023

V Dolnej Súči, dňa 30.8.2023

p r e n a j í m a t e ľ
starosta obce

n á j o m c a