ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROVč. 1/2018

Zmluvné strany:

1/ **Prenajímateľ:** **Obec Opoj**
919 32 Opoj č. 1
v zastúpení : Mgr. Peter Bartovič, starosta obce
Bankové spojenie : VÚB, a.s., Trnava
Číslo účtu : SK44 0200 0000 0000 23927212
IČO : 00682217
DIČ : 2021147700

a

2/ Nájomca Meno a priezvisko : **Martin Kvak**
narodený:
rodné číslo:
bytom:
číslo OP:
číslo účtu:
tel. kontakt:

uzatvorili podľa zák. č. 116/1990 Zb v platnom znení túto zmluvu o nájme nebytových priestorov.

Čl. I
PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu, ktorým je nebytový priestor – **miestnosť o rozlohe 25 m²** nachádzajúci sa v Obecnej budove Opoj č. 9 zapísanej v katastri nehnuteľností v katastri obce Opoj na pozemku parcely registra „C“ číslo parcely 4/5 evidovanej na LV 500. Predmet nájmu je spôsobilý k užívaniu v súlade s účelom nájmu. Predmet nájmu je vo vlastníctve prenajímateľa a odovzdáva ho nájomcovi v stave spôsobilom na zmluvné užívanie.

Čl. II
ÚČEL NÁJMU

1. Predmet nájmu uvedený v čl. I. ods. 1. bude nájomca využívať iba na šijaciu dielňu na výrobu a opravu hokejovej výstroje a galantérie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

2. Nájomca prehlasuje, že je podľa právnych predpisov oprávnený vykonávať činnosť v súlade s účelom nájmu.

Čl. III
DOBA NÁJMU

1. Nájom je dohodnutý na dobu určitú, a to **do 31.12.2020 .** Nájom začína až dňom, kedy prenajímateľ umožnil nájomcovi užívať predmet nájmu.
2. Nájomca má prednostné právo na uzatvorenie novej zmluvy o nájme s prenajímateľom po uplynutí dohodnutej doby nájmu uvedenej v ods. 1 a to opätovne na nasledujúci rok, pokiaľ sa nedohodne inak. Prednostné právo musí nájomca uplatniť u prenajímateľa písomne najneskôr jeden mesiac pred uplynutím dohodnutej doby nájmu a novú nájomnú zmluvu musia zmluvné strany podpísať najneskôr 21 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, inak toto prednostné právo zaniká.

Čl. IV
NÁJOMNÉ

1. Nájomné za predmet nájmu uvedený v čl. I bolo stanovené v zmysle Zásad prenájmu nebytových priestorov a stanovenie minimálných cien za prenájom nebytových priestorov dohodou strán vo výške 30,00 EUR/m^2/rok teda **62,50 EUR** i za započatý mesiac nájmu a je splatné v EUR, pričom k cene nájmu sa pripočítava DPH podľa zákona.
2. Lehota splatnosti je vždy k 15. dňu v mesiaci vopred.
3. Prevádzkové náklady ako sú poplatky za energie, služby a ostatné poplatky priamo súvisiace s prevádzkovaním predmetu nájmu, nie sú zahrnuté v dohodnnutom nájomnom. Nájomca je povinný ich, vrátane preddavkov, uhrádzať v stanovených lehotách podľa skutočných nákladov.
4. Ak sa nájomca ocitne v omeškaní s platením nájomného alebo platieb uvedených v ods.1, prenajímateľ má právo vyúčtovať úrok z omeškania vo výške 0,10 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a súčasne požadovať náhradu spôsobenej škody.
5. Ak sa nájomné alebo samotný predmet nájmu stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku v dôsledku zmeny právnych noriem alebo prijatím nových právnych noriem, takáto daň alebo poplatok pôjde na ťarchu nájomcu a ten sa ju zaväzuje uhradiť v stanovených lehotách.

Čl. V
ÚHRADA PREVÁDZKOVÝCH NÁKLADOV

1. Nájomca sa zaväzuje pravidelne v stanovených lehotách platiť náklady za energie a služby spojené s nájmom, t.z. najmä poplatky za elektrickú energiu a plyn, ktorú bude zabezpečovať pre nájomcu prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb. Súčasťou úhrady prevádzkových nákladov sú aj poplatky, ktoré súvisia s predmetom nájmu.

2. Úhrada prevádzkových nákladov je dohodnutá vo výške skutočných nákladov ak je nebytový priestor vybavený meračmi. V prípade, že nebytový priestor nemá samostatný merač energie bude suma náhrad určená paušálnou sumou vo výške **40,00 EUR**/mesiac.
3. Prevádzkové náklady budú nájomcovi účtované za jednotlivé mesiace aj s príslušnou DPH na základe dohody o preddavkoch (daňového dokladu) vo výške uvedenej v tejto dohode, ktorá nahrádza mesačné faktúry ako daňové doklady. Dohoda o splátkach obsahuje všetky náležitosti daňového dokladu podľa zákona.
4. Ak skutočné náklady budú rozdielne oproti dohodnutým preddavkom, prenajímateľ v súlade s právnymi predpismi vystaví ťarchopis alebo dobropis (daňový doklad) tak, aby vzniknutý rozdiel bol usporiadaný v súlade so skutočne vzniknutými nákladmi. Nájomca má právo požiadať prenajímateľa o nahliadnutie do dodávateľských faktúr od ktorých sa odvodzujú stanovené prevádzkové náklady.

Čl. VI
PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať len na dohodnutý účel nájmu a to takým obvyklým spôsobom, aby nedošlo k poškodeniu predmetu nájmu ani obchodného mena prenajímateľa. Pri porušení tohto ustanovenia nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté na predmete nájmu, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, alebo jeho zamestnanci, alebo cudzie osoby, ktorým umožnil prístup do predmetu nájmu. Podobne v rovnakom rozsahu zodpovedá aj za prípadné ublíženie na zdraví osôb, ktoré vzniklo v súvislosti s užívaním predmetu zmluvy.
2. Nájomca sa touto zmluvou osobitne zaväzuje, že umožní kedykoľvek fyzickú kontrolu prevádzkovania predmetu nájmu osobou poverenou prenajímateľom.
   Pre prípad porušenia týchto ustanovení, pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak, má prenajímateľ právo zmluvu vypovedať v jednomesačnej lehote, ktorá začína plynúť dňom doručenia výpovede
4. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy i záväzné predpisy orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy (ďalej len „orgány verejnej správy"), ako aj hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy a normy, vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a je povinný vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Nájomca súčasne zodpovedá za akékoľvek škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia.
5. Všetky stavebné úpravy, vrátane úpravy vnútorného vybavenia, ktoré zasahujú alebo môžu zasiahnuť do majetku prenajímateľa, môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a pokiaľ sa k takýmto úpravám vyžaduje súhlas aj iných orgánov, je povinný si so súhlasom prenajímateľa takýto súhlas vyžiadať. Opravy vykonáva nájomca na vlastné náklady a tie, ktoré pri skončení nájmu nie je možné dať do pôvodného stavu, stávajú sa majetkom prenajímateľa bez náhrady, pokiaľ sa nedohodne inak.
6. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo faktického užívania (bez špecifikovaného právneho titulu) tretej fyzickej alebo právnickej osobe. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za závažné porušenie zmluvy s možnosťou okamžité odstúpenia od zmluvy, ktorá stráca platnosť dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi.

7. Náklady na bežnú údržbu, malé opravy a doplnenia predmetu nájmu do predchádzajúceho stavu zabezpečuje nájomca na vlastné náklady, pokiaľ takéto náklady neprevýšia v jednotlivých položkách peňažnú sumu 500,- Eur. Väčšie opravy, t.z. opravy nad uvedený limit vykonáva na vlastné náklady prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu takýchto väčších opráv. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za prípadnú škodu, ktorá vznikla z tohto titulu a pre takýto prípad sa nepoužijú ustanovenia zmluvy o nemožnosti riadneho užívania predmetu nájmu. Ak potreba takýchto opráv bola spôsobená nájomcom, prenajímateľ ich vykoná na náklady nájomcu.
8. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, údržby, inovácií, adaptácií a iných stavebných úprav kedykoľvek a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
9. Nájomca má právo na zľavu z nájomného, pokiaľ pre vady, ktoré nezavinil, nemohol predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom, okrem prípadov havárie, vyššej moci (požiar, živelná pohroma, prírodná katastrofa), alebo zásahu či rozhodnutím štátnych orgánov, orgánov verejnej správy alebo iných oprávnených príslušných inštitúcií. Nárok na poskytnutie zľavy alebo odpustenie nájomného musí byť uplatnený u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do jedného mesiaca od dňa, kedy prvýkrát došlo ku skutočnostiam zakladajúcim tento nárok.
10. Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení je nájomca povinný s prenajímateľom vopred prerokovať a vyžiadať si písomný súhlas.
11. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za výpadok dodávky elektrickej energie, pokiaľ takýto stav nezavinil. Nájomca nemá právo si z takéhoto titulu nárokovať náhradu škody alebo zľavu na nájomnom.
12. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu vypratať predmet nájmu a uviesť ho do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Splnenie povinnosti vrátiť predmet nájmu podľa prvej vety sa považuje za splnený ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme písomným protokolom predmet nájmu s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme písomné stanovisko do protokolu nájomca. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia a prenajímateľ bude musieť predmet nájmu komisionálne násilne otvoriť, za všetky vzniknuté škody nesie zodpovednosť nájomca. Na náklady nájomcu je prenajímateľ oprávnený v takomto prípade majetok nájomcu podľa povahy veci uskladniť. Tým nie sú dotknuté nároky prenajímateľa uvedené v čl. VII ods. 6 a 7 tejto zmluvy a nároky z titulu náhrady spôsobenej škody a náhrady ušlého zisku.
13. V prípade, že nájomca počas doby trvania nájmu a s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa použije svoje finančné prostriedky na úpravu predmetu nájmu, prenajímateľ súhlasí s tým, aby si nájomca počas trvania nájmu uplatňoval v rozsahu takejto investície účtovné odpisy vo svojom účtovníctve pokiaľ to umožňujú daňové predpisy.
14. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek bez ohlásenia vykonávať odbornú prehliadku predmetu nájmu ako aj dodržiavanie zmluvných podmienok. Nájomca je povinný takúto prehliadku umožniť prenajímateľovi ako aj osobám, ktoré určí prenajímateľ.
15. Nájomca nemá právo uplatňovať ani započítavať svoje akékoľvek nároky proti nárokom prenajímateľa na peňažné plnenie vzniknuté podľa tejto zmluvy, alebo zadržiavať nájomné alebo jeho časť, vrátane platieb za prevádzkové náklady.
16. Nájomca je povinný zabezpečovať úlohy pred požiarmi v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi § 4-9 a Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii. Úlohy bezpečnosti práce v zmysle Zákona NR SR č. 311/2002 Z.z. Zákonníka práce v znení neskorších noviel.

Čl. VII
SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak alebo ak nie je v zmluve ustanovené inak.
2. Nájom možno skončiť písomnou dohodou zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak:
   a/ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
   b/ nájomca aj napriek písomnému upozorneniu viac ako 7 dní je v omeškaní s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku vyplývajúceho z tejto zmluvy; použitie kaucie na úhradu alebo čiastočnú úhradu takejto pohľadávky sa nepovažuje pre účely výpovede za splnenie záväzku zo strany nájomcu a na nájomcu sa hľadí ako na dlžníka,
   c/ nájomca alebo jeho zamestnanci, či iné osoby, ktoré s jeho súhlasom sa zdržujú v predmete nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú verejný poriadok,
   d/ bolo rozhodnuté o odstránení alebo zastavení stavby alebo bolo vydané iné rozhodnutie príslušným orgánom, ktoré bráni riadne užívanie predmetu nájmu,
   e/ nájomcu vstúpi do likvidácie alebo ak bol na nájomcu vyhlásený konkurz,
   f/ ako aj v iných prípadoch stanovených zákonom.
   Výpovedná lehota je jednomesačná a počíta sa odo dňa doručenia písomnej výpovede nájomcovi.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu ak:
   a/ prenajímateľ napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať predmet nájmu v riadnom užívania schopnom stave,
   b/ nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
   c/ predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnutý účel nájmu.
   Výpovedná lehota je jednomesačná a počíta sa odo dňa doručenia písomnej výpovede prenajímateľovi.
5. Nájom zaniká aj:
   a/ zánikom predmetu nájmu,
   b/ zánikom nájomcu,
6. Nájomca môže ukončiť počas platnosti zmluvy nájomný vzťah aj nad rámec dôvodov uvedených v ods. 4. tohto čl. ak má zaplatené všetky svoje peňažné záväzky voči prenajímateľovi.
7. Za hrubé porušenie tejto zmluvy sa považuje opakované (2x) porušenie čl. VII ods. 3 písm. a) až c).
8. Pri hrubom porušení tejto zmluvy nájomcom je prenajímateľ oprávnený písomne okamžite vypovedať túto zmluvu, s čím nájomca výslovne súhlasí a zaväzuje sa odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 3 dní odo dňa doručenia okamžitej výpovede. Za doručenie sa považuje doručenie okamžitej výpovede na poslednú známu adresu nájomcu alebo dodanie okamžitej výpovede do miesta predmetu nájmu v pracovných dňoch a počas otváracích hodín obchodnej prevádzky.

Čl. VIII
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo sa stane neúčinným, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo zmluvy samotnej. Rovnako ak niektoré ustanovenie zmluvy je v rozpore so zákonom o ochrane hospodárskej súťaže, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť zmluvy ako celku. V takýchto prípadoch sa obe zmluvné strany zaväzujú nahradiť takéto ustanovenie novým znením tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy a bol v súlade s právnymi predpismi. Do prijatia nového znenia dotknutého ustanovenia sa pre daný vzťah použijú také ustanovenia zákona, ktoré ho upravujú najbližšie.
2. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na posledne známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola oznámená druhej zmluvnej strane alebo ktorá bola uvedená na posledných zmluvných dokladoch. Obe zmluvné strany sa zaväzujú akékoľvek zmeny sídla, v zložení štatutárnych zástupcov, bankového spojenia, daňových údajov a ďalších podstatných zmien oznámiť druhej zmluvnej strane bez zbytočného odkladu. V opačnom prípade zodpovedá zmluvná strana, ktorá porušila toto ustanovenie za spôsobenú škodu druhej zmluvnej strane. Doručenie nájomcovi sa považuje za riadne doručené aj vtedy, ak prenajímateľ doručí písomnosť poverenému zamestnancovi nájomcu na adresu predmetu nájmu.
3. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia zák. č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj ďalšími právnymi normami, ktoré upravujú právne vzťahy vzniknuté podľa tejto zmluvy.
4. Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú akékoľvek sporné otázky riešiť prednostne vzájomným rokovaním.
6. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluve porozumeli v celom jej obsahu, uzatvárajú ju slobodne, vážne, nie za nevýhodných podmienok, obsah zmluvy vyjadruje ich vôľu, zaväzujú sa svoje záväzky dobrovoľne plniť a na znak súhlasu so všetkými jej ustanoveniami bez výhrad ju vlastnoručne podpísali oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán. Zmluva dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami nadobúda platnosť a účinnosť nadobúda najneskôr dňom odovzdania predmetu nájmu.
8. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, dva pre každú zmluvnú stranu.

V Opoji, dňa .....

.....	.....
prenajímateľ	nájomca