

N Á J O M N Á Z M L U V A

uzatvorená podľa § 720 Občianskeho zákonníka a § 3 zákona č.116/1990 Zb.o nájme a podnájme nebytových priestorov medzi:

COOP Jednotou Liptovský Mikuláš, spotrebné družstvo,

sídlo: 031 25 Liptovský Mikuláš, ul. 1. mája 54

v zastúpení :

Ing. Ján Šlauka – predseda predstavenstva

Peter Šoltýs – člen predstavenstva

IČO: 168 963

IČ DPH: SK 2020428762

II

č. zápisu v obchod. registri Okr. súdu v Žiline v odd.: Dr, vložka č. 71/L

ako vlastníkom a prenajímateľom na jednej strane

a

Obecný úrad BIJACOVCE

Sídlo: 053 06 Bijacovce 7

zastúpený: **Mgr. Ján Pivovarníček, starosta obce**

IČO: 00328961

DIČ: 2020727632

IČ DPH: nie je platcom

ako nájomca na strane druhej.

I. PREDMET ZMLUVY

1. COOP Jednota Liptovský Mikuláš, spotrebné družstvo - vlastník (ďalej len prenajímateľ) ponecháva nájomcovi do užívania časť budovy vedenú na LV č.3 súpisné číslo 125 , na parcele číslo KN 209, v kat. území Bijacovce, o výmere 111 m² . Nájom priestorov špecifikovaných podľa predchádzajúcej vety je dohodnutý na dobu **neurčitú** od termínu **01.01.2018** (ďalej len nebytový priestor) .
2. Nájomca je oprávnený užívať prenajatý majetok (prenajaté priestory) výlučne k vymedzenému účelu, a to:
na stolnotenisové tréningy pre členov stolnotenisového klubu Bijacovce.

II. NÁJOMNÉ

1. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné vrátane energií, ktoré bolo stanovené a dohodnuté s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob užívania nasledovne:

- ročné nájomné vrátane energií celkom **1 080,- € + DPH** - mesačné nájomné celkom **90,- € + DPH** u platcu DPH

Vypočítané nájomné vyplatí nájomca prenajímateľovi na základe faktúry s V- symbol : číslo faktúry.

2. Prenajímateľ je povinný dohodnuté nájomné jedenkrát ročne prehodnotiť nadväzne na cenový rozvoj a priemernú ročnú mieru inflácie v Slovenskej republike za predchádzajúci kalendárny rok a to vždy do 28. februára bežného roka a túto skutočnosť písomne oznámiť nájomcovi, najneskôr pri fakturácii v mesiaci marci (pri mesačnom zúčtovaní nájomného) a v mesiaci apríl (pri štvrtročnom zúčtovaní nájomného).

Prenajímateľ dohodnuté nájomné nadväzne na nájomné uhrádzané v poslednom kalendárnom roku jednostranne upraví o úroveň priemernej ročnej inflácie vyhlásenej Slovenským štatistickým úradom a nájomca s takouto jednostrannou úpravou súhlasí. Úprava sa vykoná k 1.1. daného kalendárneho roka, vyúčtovanie za mesiace január a február sa vykoná súčasne s faktúrou za mesiac marec (pri mesačnom zúčtovaní nájomného) a za mesiace január, február, marec sa vykoná v mesiaci apríl súčasne s faktúrou za prvý kvartál (pri štvrtročnom zúčtovaní nájomného). Upravená výška nájomného bude zaokrúhľená na celé €, smerom nahor.

3. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného sa zmluvné strany dohodli, že úroky z omeškania oneskorených platieb budú vymáhané na základe platných právnych predpisov.

III. ÚHRADA SLUŽIEB SPOJENÝCH S NÁJOMOM

1. Služby spojené s nájomom ako teplo, voda, elektrická energia, odvoz TKO sú zahrnuté vo výške nájmu a nájomca ich uhradí prenajímateľovi na základe vystavenej faktúry za nájom.

IV. INÉ USTANOVENIA

1. Prenajímateľ ponecháva predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a nájomca sa zaväzuje ho na vlastné náklady udržiavať. Nájomca je povinný podľa zákona NR SR č. 126/2006 Zb. o verejnom zdravotníctve v znení neskorších predpisov dodržiavať ustanovenia § 10 odst. 4, písm. a a §§ 46,47 Zákona č. 71/1967 Zb. z. o správnom konaní v znení neskorších predpisov vyžiadať si posudok od príslušného orgánu - **prevádzkové povolenie**.

2. Nájomca nesmie v prenajatých priestoroch vykonávať žiadne stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa s uvedením rozsahu a finančného limitu vykonávaných prác. Ak by takúto opravu vykonal bez predchádzajúceho **písomného súhlasu**, nájomca je povinný uviesť veci na svoje náklady do pôvodného stavu. Nárok na úhradu prác a investícií, ktoré bez súhlasu vykonal **nemá**. Ak v dôsledku takto vykonaných zmien hrozí prenajímateľovi **značná škoda**, väčšia ako 1.660,00 € / 50.009,16 Sk/ je prenajímateľ oprávnený vypovedať zmluvu a povinnosť nájomcu na uvedenie veci do pôvodného stavu tým nie je dotknutá. Technické zhodnotenie vykonané nájomcom bude znášať nájomca, taktiež si bude uplatňovať odpisy z vykonaného technického zhodnotenia budovy v súlade so zákonom č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov.

V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi výšku zostatkovej ceny, ktorú by malo technické zhodnotenie pri použití rovnomerného odpisovania podľa § 27 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov.

3. V prípade nedodržania bodu 2 tohto článku bude nájomca znášať sankcie a pokuty v plnej výške uložené Daňovým úradom prenajímateľovi.

4. Nájomca umožní prenajímateľovi alebo ním splnomocnenému zástupcovi vstup do prenajatých priestorov keď o to požiada, za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym dohodnutým spôsobom.

5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu hlásiť prenajímateľovi **písomne** potrebu opravy budovy, ktorú má vykonať prenajímateľ, inak zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú nesplnením si tejto povinnosti.

6. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nutnom na vykonanie opráv.

7. Obe strany sa dohodli, že nájomca hradí náklady vzniknuté s obvyklým udržiavaním priestorov, ktoré vzniknú ich prevádzkou vo vyčlenenej časti alebo v časti spoločných priestorov.

Jedná sa o dennú údržbu, upratovanie, odhmyzovanie, bežná oprava a výmena poškodených zámkov dverí, ich závesov, výmena rozbitých sklenených výplní okien a dverí, opravy a údržba svietidiel, zásuviek, iných zariadení a predmetov napojených na elektrické rozvody, vykonávať údržbu elektrických a plynových spotrebičov a pod.

8. Nájomca sa zaväzuje spravovať odovzdaný majetok družstva so starostlivosťou riadneho hospodára, udržiavať prevádzkové zariadenie v prevádzkyschopnom stave a v súlade s hygienickými predpismi a predpismi o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v zmysle zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov.

9. Ak nájomca ukončí nájom, je povinný vrátiť predmet nájmu v stave spôsobilom dojednanému spôsobu užívania s prihliadnutím na obvyklé užívanie a opotrebenie. Ak došlo k poškodeniu predmetu nájmu alebo jeho nadmernému opotrebeniu, zodpovedá nájomca za škodu, ktorú je povinný po ohodnotení do 15 dní od obdržania faktúry uhradiť. Tým istým spôsobom zodpovedá nájomca za škodu spôsobenú stratou zariadenia, ktoré bolo predmetom nájmu.

10. Nájomca je oprávnený umiestniť označenie svojej organizácie na a v budove spôsobom a na mieste dohodnutom s prenajímateľom.

11. Nájomca je povinný hlásiť prenajímateľovi akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho identifikačných údajov / obchodné meno, sídlo, zodpovedného zástupcu, IČO, zmena neplátcu DPH na platcu DPH, telefónny kontakt/. Zmluvná pokuta za porušenie tohto článku je 332 € / 10.001,83 Sk/.

V. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať vykonávanie odborných prehliadok elektrických zariadení v zmysle vyhlášky MPSVR SR č. 718/2002 Z.z. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení.

2. Nájomca je povinný starať sa o bezpečnú prevádzku všetkých technických zariadení elektrických a plynových. Prevádzkovanie a obsluhu technických zariadení je nájomca povinný zabezpečiť odborne spôsobilými pracovníkmi v zmysle vyhlášky MPSVR SR č. 718/2002 Z.z. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení a vyhl. SÚBP č. 25/1984 Zb. v znení vyhlášky ÚBP SR č. 75/1996 Zb., v znení neskorších predpisov.

3. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch a objektoch zabezpečovať ochranu pred požiarmi v zmysle Druhej časti (§§ 4 až 13) zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov o ochrane pred požiarmi.

Okrem iného je nájomca povinný:

- zabezpečiť inštaláciu hasiacich zariadení v potrebnom množstve a druhoch a udržiavať ich v akcieschopnom stave, zabezpečiť riadne pravidelné kontroly týchto zariadení v mysle vyhlášky MV SR č. 719/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú vlastnosti, podmienky prevádzkovania a zabezpečenie pravidelnej kontroly prenosných hasiacich prístrojov a pojazdných hasiacich prístrojov a vyhlášky MV SR č. 699/2004 Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov
- pri inštalácii a používaní lokálnych spotrebičov a zdrojov tepla (vykurovacie telesá a systémy všetkých druhov, elektrické variče a pod.) dodržiavať ustanovenia vyhlášky MV SR č. 95/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú technické podmienky a požiadavky protipožiarnej bezpečnosti pri inštalácii a prevádzkovaní palivových spotrebičov, elektrotepelných spotrebičov a zariadení ústredného vykurovania a pri výstavbe a používaní komínov a dymovodov,
- oznamovať prenajímateľovi a príslušnému okresnému riaditeľstvu Hasičského a záchranného zboru každý požiar, ktorý v prenajatom objekte vznikol,
- oznamovať bezodkladne prenajímateľovi závady alebo iné skutočnosti, ktoré by mohli bezprostredne viesť k vzniku požiaru a ktoré nie je schopný vo vlastnej kompetencii odstrániť.

VI. POISTNÉ

1. Nájomca týmto potvrdzuje, že bol oboznámený s ustanoveniami poistnej zmluvy, ktorá sa vzťahuje na poistenie predmetu nájmu. Vzniknuté poistné udalosti bude nájomca hlásiť prenajímateľovi - ihneď, najneskôr do 2 dní od poistnej udalosti. V poistných prípadoch - živél, vodovody si nájomca uplatní vzniknutú škodu do 30 dní od poistnej udalosti predložením dokladov za opravu prenajímateľovi, ktorý postúpi škodu na likvidovanie do poisťovne. Po preplatení poisťovňou prenajímateľ vyrovná nájomcovi do 30 dní od obdržania platby.

2. Nájomca sa týmto zaväzuje v lehote do 15 dní od podpísania tejto nájomnej zmluvy uzavrieť s poisťovňou poistnú zmluvu na zabezpečenie svojho majetku (tovaru, zariadenia), ktorý sa nachádza v prenajatých priestoroch - proti odcudzeniu. Pri krádeži vlámaním záujem páchatel'a smeruje k odcudzeniu tovaru a obchodného zariadenia a pritom sa poškodí aj súčasť budovy. Pri poškodení budovy je nájomca povinný zabezpečovať jej opravu na vlastné náklady. Doklady za opravu predloží poisťovni kde má poistené zásoby, lebo poisťovňa je povinná plniť aj za poškodenie alebo zničenie poistnej veci res. stavebnej súčasti, ktorej obsah je poistený. V prípade, že toto poistenie svojho majetku nachádzajúceho sa v prenajatých priestoroch náj-

omca **proti odcudzeniu neuzavrie, zaväzuje sa** uhradiť prenajímateľovi škodu, ktorá vlámaním alebo pokusom o vlámanie na prenajatom objekte vznikne. Ak škodu na budove a prenajatom zariadení po vlámaní odstráni sám, nemá nájomca nárok na náhradu vynaložených nákladov z dôvodu, že **nezabezpečil vyššie uvedené poistenie.**

VII. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom zaniká:

a/ písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán – kedykoľvek

b/ výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote - **bez udania dôvodu**, ktorá začína plynúť prvý deň mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane. Nájomca sa zaväzuje vypratať a odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do ukončenia nájomného pomeru.

c/ **ihneď zo strany prenajímateľa, ak:**

- nájomca užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká alebo hrozí značná škoda alebo nájomca poškodzuje svojim konaním jeho dobré meno

- **nájomca v dohodnutej lehote neuhradil faktúry za služby spojené s nájmom,**

- v prípade, keď nájomca dal predmet nájmu do podnájmu,

- ak nájomca včas nezloží a nedoplní finančnú zábezpeku na nájom v zmysle článku VIII. ods. 1 a ods. 2 tejto zmluvy

d/ **ihneď zo strany nájomcu, ak:**

- predmet nájmu, bez zavinenia nájomcu, je v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie

e/ **ihneď zo strany prenajímateľa i nájomcu, ak:**

niektoré so zmluvných strán nedodržiava ustanovenia tejto zmluvy, napriek tomu, že bola na to písomne druhá zo strán upozornená

2. V prípade ukončenia nájomného pomeru je nájomca povinný uvoľnené priestory odovzdať prenajímateľovi v deň ukončenia nájomného pomeru.

Ak nájomca prenajaté priestory neodovzdá, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške **10,- €** za každý deň nesplnenia povinnosti, pričom nárok na nájomné resp. škodu vo výške nájomného zostáva nedotknutý. V prípade, že nájomca nevydá predmet nájmu a neodovzdá (nevyprace) prenajaté priestory v deň ukončenia nájomného pomeru, prenajímateľ podá súdny návrh vypratania nehnuteľnosti, prípadne je prenajímateľ oprávnený demontovať zariadenie nájomcu a zabezpečiť na náklady nájomcu jeho úschovu, k čomu týmto nájomca výslovne udeľuje svoj súhlas.

3. Po skončení nájmu sa zaväzujú obidve zmluvné strany vykonať vzájomné majetko - právne vysporiadanie, a to v lehote 30 dní od dňa ukončenia nájmu.

VIII. FINANČNÁ ZÁBEZPEKA

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v deň podpisu tejto zmluvy zloží nájomca **finančnú zábezpeku** vo výške trojmesačného nájomného, t. j.: **270,- €** na účet prenajímateľa (VS: 324002) na obdobie počas trvania nájomného vzťahu. Finančná zábezpeka môže byť použitá na úhradu nájomného, resp. faktúr za náklady spojené s prevádzkovaním zariadenia v zmysle čl. III. ods. 1 tejto zmluvy v prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s ich zaplatením. V prípade, že dôjde k takémuto použitiu tejto zábezpeky je nájomca povinný automaticky bezodkladne doplniť aktuálnu zábezpeku do výšky aktuálnej trojmesačnej platby nájomného + DPH..

Túto zábezpeku je nájomca povinný udržiavať v platnosti počas celej doby nájmu a v prípade navýšenia platieb za nájom, je nájomca povinný navýšiť túto zábezpeku na výšku rovnajúcu sa aktuálnym platbám.

2. V prípade, ak Nájomca nepredloží Prenajímateľovi zábezpeku v lehote určenej v bode 1 tohto článku, Prenajímateľ má nárok na úrok z omeškania vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy zábezpeky, ktorá mala byť predložená. Nepredloženie zábezpeky v lehote určenej touto zmluvou sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy a zakladá právo Prenajímateľa od zmluvy odstúpiť s okamžitou platnosťou alebo zmluvu s okamžitou platnosťou vypovedať v závislosti na rozhodnutí Prenajímateľa.

3. Po skončení nájomného vzťahu sa finančná zábezpeka použije na úhradu nedoplatkov resp. na úhradu faktúr za náklady spojené s prevádzkovaním zariadenia, resp. na úhradu ďalších záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi vzniknutých z nájomného vzťahu. Po vysporiadaní týchto nedoplatkov sa zvyšná časť finančnej zábezpeky vráti nájomcovi.

IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy sa môžu uskutočniť len dohodou obidvoch zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
3. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, pričom každá zo strán obdrží po dva exempláre.
4. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a nájomné sa bude účtovať od **01.01.2018**.

V Liptovskom Mikuláši dňa: 19. 01. 2018

Prenajímateľ:

V Spišskej Novej Vsi dňa: 19. 01. 2018

Nájomca:

COOP Jednota Liptovský Mikuláš, spotrebné družstvo
Ing. Ján Šlauka, predseda predstavenstva
Peter Šoltys, člen predstavenstva

Obecný úrad Biajcovce
Mgr. Ján Pivovarníček, starosta obce

Zmluvu vyhotovila: Ing. Ľubica Ochotnická