

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU

(ďalej ako „Zmluva“), uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v nižšie uvedený deň, medzi nasledujúcimi zmluvnými stranami:

Obec Bijacovce

Sídlo: Obecný úrad Bijacovce 7, 05306 Bijacovce

IČO: 00328961

Zast.: Mgr. Ján Pivovarniček - starosta

(ďalej ako „Prenajímateľ“)

a

Eubomír Zajac

Adresa: Bijacovce

IČO/nar. :

(ďalej ako „Nájomca“),

(ďalej spolu v množnom čísle aj ako „zmluvné strany“, resp. ktorákoľvek z nich aj ako „zmluvná strana“),

takto:

1. Úvodné ustanovenia

1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytového priestoru č. 1, o výmere 242 m², na prízemí stavby, bez súpisného čísla, ktorá je vedená Okresným úradom Levoča, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 823 pre k. ú. Bijacovce, obec Bijacovce, okres Levoča (ďalej aj „*nehnutelnosť*“ alebo aj ako „*Predmet nájmu*“).

2. Predmet Zmluvy

2.1. Prenajímateľ prenecháva touto Zmluvou Nájomcovi za odplatu uvedenú v tejto Zmluve do užívania (nájom) Predmet nájmu uvedený v bode 1.1. článku 1 tejto Zmluvy.

3. Účel nájmu

3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Predmet nájmu bude Nájomcom využívaný ako: skladové priestory

4. Trvanie Zmluvy

- 4.1. Nájomný vzťah založený touto Zmluvou sa zakladá na dobu určitú do 31.08.2022 odo dňa účinnosti Zmluvy. Nájomný vzťah začína od 1.5.2022
- 4.2. Závazok založený touto Zmluvou zaniká:
 - a) zánikom Predmetu nájmu,
 - b) zánikom niektorej zo Zmluvných strán bez právneho nástupcu,
 - c) uplynutím doby nájmu, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak,
 - d) dohodou o skončení tejto Zmluvy,
 - e) odstúpením podľa tejto Zmluvy alebo platných právnych predpisov,
 - f) výpoveďou podľa tejto Zmluvy.
- 4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluvná strana je oprávnená odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, ak tak ustanovuje zákon. V prípade, že Zmluvná strana odstúpi od tejto Zmluvy, táto Zmluva zaniká dňom nasledujúcim po dni doručenia písomného odstúpenia od Zmluvy druhej Zmluvnej strane. Odstúpenie od Zmluvy musí byť písomné, musí byť v ňom uvedený dôvod odstúpenia tak, aby nebol zameniteľný s iným dôvodom a musí byť doručené druhej Zmluvnej strane.
- 4.4. Zmluvné strany sa dohodli, že ktorákoľvek zo Zmluvných strán je oprávnená vypovedať túto Zmluvu bez uvedenia dôvodu, v 3 mesačnej výpovednej dobe, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.

5. Nájomné, splatnosť nájomného (platobné podmienky)

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom vo výške 100,- EUR, schválené uznesením OZ Bijacovce č. 9/A/a zo dňa 24.02. 2022, ktoré bude splatné k 25. dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.
- 5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené s nájmom (ďalej len „**náklady na média**“), bude znášať v plnej výške Nájomca. Náklady na média budú fakturované spolu s nájomným podľa bodu 5.1. tohto článku Zmluvy.
- 5.3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť výšku nájomného minimálne priamo úmerne podľa výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim. Ak rozdiel vo výške nájomného po valorizovaní oproti nájomnému z predchádzajúceho roku nepresiahne 3,00 EUR, valorizácia sa v danom roku neuplatňuje.
- 5.4. V prípade omeškania s úhradou nájomného a/alebo nákladov na média má Prenajímateľ nárok na úrok z omeškania vo výške 0,5 % denne zo sumy mesačného nájomného, za každý aj začatý deň omeškania.

6. Kaucia

- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný zaplatiť na bankový účet Prenajímateľa, IBAN SK08 5600 0000 0034 1669 7001 alebo v hotovosti pri podpise zmluvy kauciu ako peňažnú zábezpeku, na základe uznesenia OZ Bijacovce č. 7/A/a) zo dňa 21.04.2022 vo výške mesačného nájmu.
- 6.2. Zaplatením kaucie podľa tejto Zmluvy prechádza vlastnícke právo k peňažným prostriedkom tvoriacim kauciu na Prenajímateľa. Nájomca svojím podpisom tejto Zmluvy výslovne súhlasí, aby Prenajímateľ túto kauciu použil v prípade potreby na účely:
 - a) úhrady za poškodenie Predmetu nájmu počas trvania tohto nájomného vzťahu,
 - b) úhrady za opravy a práce, ktorými sa Predmet nájmu pri skončení tohto nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie, v prípade, že došlo k jeho poškodeniu,
 - c) úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené plnenia spojené s užívaním Predmetu nájmu,
 - d) úhrady na zmluvné pokuty, náhrady škody, úroky a iné nároky, na ktoré má Prenajímateľ nárok v zmysle tejto Zmluvy,
- 6.3. V prípade použitia kaucie podľa bodu 6.2. tohto článku Zmluvy je Nájomca povinný doplatiť kauciu na jej pôvodnú výšku podľa bodu 6.1. tohto článku Zmluvy, a to do 5 dní odo dňa obdržania výzvy Prenajímateľa na doplatenie kaucie.
- 6.4. Kauciu zúčtuje Prenajímateľ Nájomcovi vždy po skončení nájomného vzťahu pričom vo vyúčtovaní budú zohľadnené plnenia podľa bodu 6.2. tohto článku Zmluvy. Nájomca nemá nárok na úroky alebo iné výnosy z peňažných prostriedkov tvoriacich kauciu. Peňažné prostriedky tvoriace kauciu, príp. jej krátenú časť, vyplatí Prenajímateľ Nájomcovi do 30 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu.

7. Odovzdanie Predmetu nájmu do užívania

- 7.1. Nájomca vyhlasuje, že si Predmet nájmu pri jeho prevzatí riadne a dôkladne prezrel, oboznámil sa s jeho stavom a preberá ho v stave, v akom sa nachádza, pričom vyhlasuje, že Predmet nájmu je spôsobilý na dohodnutý účel.

8. Niektoré povinnosti Zmluvných strán

- 8.1. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým užívaním a opotrebovaním Predmetu nájmu a vykonávať riadnu údržbu. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky revízie Predmetu nájmu, ak zákon takéto vyžaduje, vykoná Nájomca na vlastné náklady.
- 8.2. Nájomca nie je oprávnený prenajímať Predmet nájmu ani jeho časť ďalej bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

- 8.3. Nájomca sa zaväzuje v prípade skončenia nájmu vrátiť Prenajímateľovi Predmet nájmu v pôvodnom stave v akom bol ku dňu účinnosti tejto Zmluvy Nájomcovi odovzdaný s ohľadom na jeho obvyklé opotrebenie a vykonané rekonštrukčné práce, ktoré boli vykonané so súhlasom Prenajímateľa.
- 8.4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu včas upozorniť Prenajímateľa na zistené havarijné stavy, poruchy spôsobené *vis major*, iné závady a nedostatky Predmetu nájmu.
- 8.1. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za ochranu Predmetu nájmu pred požiarmi podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a za dodržiavanie bezpečnostných pravidiel zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ako aj hygienických predpisov podľa príslušných právnych predpisov v Predmete nájmu a zaväzuje sa vykonávať všetky potrebné opatrenia a kontroly na zabránenie vzniku požiaru alebo inej škody majetku a na dodržiavanie bezpečnostných a hygienických predpisov, inak zodpovedá za škodu vzniknutú porušením tejto povinnosti.
- 8.2. Nájomca sa zaväzuje nevykonať akékoľvek stavebné, technické alebo iné úpravy na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, v ktorom musí byť uvedený spôsob úhrady nákladov za vykonanie úprav. V prípade, ak vydaný súhlas Prenajímateľa spôsob úhrady neurčuje, platí, že Nájomca je povinný znášať náklady na vykonanie povolených úprav na jeho ťarchu. V prípade, ak Nájomca vykoná zmeny na Predmete nájmu, Predmet nájmu spolu s vykonanými zmenami zostáva vo vlastníctve Prenajímateľa. Zmenami dotknuté stavby, projektovú dokumentáciu, rozpočet a všetky ostatné podklady ohľadom investičnej činnosti Nájomcu predloží Nájomca Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu na zaevidovanie do príslušných účtovných a právnych dokladov a evidencií.
- 8.3. Zmluvné strany sa dohodli, že nebezpečenstvo za škodu na Predmete nájmu a v ňom znáša Nájomca. V prípade poškodenia, znehodnotenia, zničenia Predmetu nájmu, je Nájomca povinný uviesť na vlastné náklady Predmet nájmu do stavu pred jeho poškodením, znehodnotením či zničením, bez ohľadu na to, ako ku poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu Predmetu nájmu, došlo. V prípade, ak Predmet nájmu nie je možné uviesť do stavu pred jeho poškodením, znehodnotením či zničením, zaväzuje sa Nájomca nahradiť Prenajímateľovi náhradu škody v peniazoch.
- 8.4. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vykonať kontrolu dodržiavania povinností Nájomcu vyplývajúcich zo zákona alebo z tejto Zmluvy, a na tento účel najmä:
- poskytnúť potrebnú súčinnosť,
 - umožniť Prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov (Predmetu nájmu),
 - na základe vzájomnej dohody umožniť vstup oprávneným osobám do prenajatých priestorov za podmienok dodržiavania všeobecných predpisov bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.

- 8.5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca vykoná akúkoľvek činnosť bez súhlasu Prenajímateľa, a Prenajímateľovi budú uložené sankcie alebo bude Prenajímateľ povinný uhradiť náhradu škody alebo škoda vznikne priamo Prenajímateľovi, Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi sumu, ktorú má Prenajímateľ povinnosť uhradiť oprávnenej osobe alebo sumu predstavujúcu náhradu škody. Záväzky Nájomcu podľa tohto bodu tejto zmluvy sa nepovažujú za sankcie ale za osobitný zmluvný nárok Prenajímateľa.
- 8.5. Ak sa Nájomca poruší akúkoľvek povinnosť podľa tejto Zmluvy, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR za každé takéto porušenie. Zaplatením akejkoľvek zmluvnej pokuty podľa tejto Zmluvy, ktorú je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi, nie je dotknuté právo Prenajímateľa na náhradu prípadnej škody, vrátane ušlého zisku, spôsobenej porušením povinnosti zabezpečenej zmluvnou pokutou a to v rozsahu, v ktorom táto škoda prevyšuje zmluvnú pokutu.

9. Doručovanie

- 9.1. Všetky listiny, dokumenty, požiadavky a oznámenia (ďalej len „*oznámenia*“) budú medzi Zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými poštou alebo osobne, alebo e – mailom, pokiaľ v tejto Zmluve nie je pre určitú formu komunikácie vyhradený len určitý spôsob doručovania. Ak bolo oznámenie zasielané poštou, považuje sa za doručené dňom, v ktorom ho adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí deň odo dňa podania zásielky na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu vrátila späť odosielateľovi. Ak bolo oznámenie zaslané e- mailom oznámeným na komunikáciu druhou Zmluvnou stranou alebo doručované osobne v pracovný deň v čase od 8:00 hod. do 15:00 hod., považuje sa za doručené v momente prenosu resp. doručenia oznámenia, inak v nasledujúci pracovný deň.
- 9.2. Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie oznámenia, najmä všetky zmeny týkajúce sa uzavretej tejto Zmluvy, zmenu, či zánik ich právnej subjektivity, adresu ich sídla, bydliska alebo miesta podnikania, bankového spojenia, vstup do konkurzného konania, reštrukturalizácie alebo likvidácie ktorejkoľvek Zmluvnej strany.

10. Ochrana osobných údajov

- 10.1. Zmluvné strany týmto potvrdzujú, že sa oboznámili s nasledovnými informáciami týkajúcimi sa spracúvania ich osobných údajov. Prenajímateľ ako prevádzkovateľ bude za účelom plnenia tejto Zmluvy spracúvať osobné údaje druhej Zmluvnej strany uvedené v tejto Zmluve alebo oznámené druhou Zmluvnou stranou počas plnenia Zmluvy a to po dobu trvania zmluvného vzťahu založeného touto Zmluvou (a v niektorých prípadoch po dobu trvania zákonnej povinnosti Prenajímateľa evidovať túto Zmluvu) najneskôr však dovtedy kým odpadne účel spracúvania alebo zanikne zákonná povinnosť osobné údaje spracúvať. Prenajímateľ je oprávnený osobné údaje zverejniť ako aj poskytnúť ich v nevyhnutnom rozsahu aj svojim subdodávateľom (poradcom, audítom, advokátom) a orgánom verejnej moci. Nájomca má právo požadovať od Prenajímateľa ako prevádzkovateľa prístup k osobným údajom týkajúcim sa Nájomcu a právo na ich opravu alebo vymazanie alebo obmedzenie spracúvania, alebo právo namietat' proti spracúvaniu, ako aj právo na prenosnosť údajov a právo podať sťažnosť dozornému orgánu. Spracúvanie osobných údajov je nevyhnutné na plnenie Zmluvy s dotknutou osobou a bez ich poskytnutia by Prenajímateľ nedokázal riadne plniť Zmluvu alebo plniť svoje zákonné povinnosti.

11. Rozhodné právo

- 11.1. Táto Zmluva sa spravuje zákonmi Slovenskej republiky, bez prihliadnutia ku kolíznym normám.
- 11.2. Súd Slovenskej republiky majú výlučnú právomoc na rozhodovanie akýchkoľvek sporov týkajúcich sa tejto Zmluvy.

12. Záverečné ustanovenia

- 12.1. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch /2/ rovnopisoch, pričom každá zo Zmluvných strán obdrží po jednom /1/ podpísanom rovnopise.
- 12.2. Príslušenstvo Predmetu nájmu sa nachádza v prílohe č. 1.
- 12.3. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa.
- 12.4. Pokiaľ sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy stane neúčinným alebo neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy okrem prípadov, ak by tieto ustanovenia boli vzájomne neoddeliteľné.
- 12.5. Zmeny a doplnenia k tejto Zmluve môžu byť vykonané len so súhlasom oboch Zmluvných strán formou písomných a očíslovaných dodatkov.
- 12.6. Zmluvné strany prehlasujú a vzájomne sa ubezpečujú, že si túto Zmluvu pred jej podpísaním prečítali, súhlasia s jej obsahom, že je pre nich dostatočne zrozumiteľná a určitá a zbavená omylu, že vyjadruje ich pravú, slobodnú a vážnu vôľu, a že nebola uzavretá v tiesni a za nápadne jednostranne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho túto Zmluvu podpisujú.