

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme
a podnájme nebytových priestorov

Prenajímateľ: **Obec Lada**
Lada 240, 082 12 Kapušany
IČO: 00 327 336
DIČ: 2021225558
štatutárny orgán: Ing. Katarína Kunová, starostka obce
číslo účtu v tvare IBAN: SK81 0200 0000 0000 1822 8572

Nájomca: **DEKOHAUS, s.r.o.**
Chminianska Nová Ves 37, 082 33 Chminianska Nová Ves
IČO: 52362426
DIČ: 2120992951
štatutárny orgán: Valerii Kalmykov, konateľ

uzatvárajú zmluvu o nájme nebytového priestoru v tomto znení :

I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v podiele 1/1 k celku, zapísanej v liste vlastníctva č. 384, k. ú. Lada, obec Lada, okres Prešov - stavba (budova - garáže) so súpisným číslom 127, ktorá je postavená na parcele č. 184/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 343 m² (ďalej len „nehnuteľnosť“). List vlastníctva č. 384 pre k. ú. Lada tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve.
2. Právny vzťah k parcele, na ktorej je nehnuteľnosť postavená, je evidovaný na liste vlastníctva č. 306, k. ú. Lada, obec Lada, okres Prešov, pričom Prenajímateľ je oprávnený na základe samostatnej dohody s vlastníkom predmetného pozemku parc. reg. „C“ KN č. 184/4 tento v celom rozsahu užívať.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že jeho spôsobilosť uzavrieť túto Zmluvu nie je nijako obmedzená. Nájomca týmto vyhlasuje, že jeho spôsobilosť uzavrieť túto Zmluvu nie je nijako obmedzená.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že jeho právo nakladať s Nehnuteľnosťami v rozsahu zverenia do nájmu a/alebo podnájmu tretej osobe nie je ničím obmedzené. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe žiadne vady (právne a/alebo faktické), na ktoré by mal Nájomcu upozorniť, resp. ktoré by mohli mať vplyv na rozhodnutie Nájomcu uzatvoriť túto Zmluvu ako takú, resp. ju uzatvoriť za podmienok v nej uvedených.

II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania (prenajíma) časť nehnuteľnosti v zmysle čl. I ods. 1 tejto zmluvy o súhrnnej výmere 220 m² (ďalej len „nebytový priestor“), a to za účelom výroby okien a s tým súvisiacej činnosti v zmysle podnikateľského oprávnenia nájomcu.
2. **Situačný náskres nebytového priestoru** a jeho začlenenie v nehnuteľnosti tvorí prílohu č. 2 k tejto zmluve.
3. Prevzatie Predmetu nájmu do užívania Nájomcom si zmluvné strany potvrdzujú **písomným preberacím protokolom**, v ktorom zmluvné strany popisným spôsobom, ako aj podporne fotodokumentáciou, zaznamenajú vizuálny a technický stav Predmetu nájmu a stav. Preberacím protokolom si ďalej zmluvné strany zaznamenajú počiatočný stav meracích zariadení zaznamenávajúci spotrebu jednotlivých služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu ku dňu prevzatia Predmetu nájmu do užívania, ak to bude potrebné pre účely tejto zmluvy.

III.

Nájomné, úhrada za plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru a spôsob ich úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že nájomca bude podľa platiť prenájomcovi nájomné vo výške 1 320,00 Eur štvrťročne na základe faktúry, vystavenej prenájomcom vždy ku koncu príslušného kalendárneho štvrťroka so splatnosťou najmenej 14 dní, a to na účet v tvare IBAN uvedený v záhlaví tejto zmluvy pri označení prenájomcu.
2. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že nájomca bude uhrádzať platby za všetky služby spojené s užívaním nebytového priestoru priamo dodávateľom jednotlivých plnení (najmä elektrická energia, voda, stočné, odpad atď.).
3. Ak nájomca nezaplatí prenájomcovi nájomné riadne (tzn. v plnej výške) a včas (tzn. najneskôr do dátumu splatnosti vystavenej faktúry), je povinný zaplatiť prenájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 15,- Eur za každý aj začatý deň takéhoto omeškania.

IV.

Osobitné práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ je povinný odovzdať nájomcovi nebytový priestor do užívania v stave spôsobilom na dohodnutý účel a súčasne je povinný nebytový priestor počas trvania tejto zmluvy udržiavať v stave spôsobilom na užívanie podľa dohodnutého účelu, a to počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor výlučne podľa účelu, dohodnutého v tejto zmluve.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor do užívania tretej osobe (podnájom).
4. Nájomca si sám na vlastné náklady zabezpečí všetky potrebné povolenia potrebné na prevádzkovanie prenajatých priestorov. Nájomca **nie je oprávnený vymeniť zámky dverí v Predmete nájmu**, pričom ak by tak spravil z dôvodu neodkladnej poruchy zámku, je povinný

bezodkladne písomne informovať Prenajímateľa a odovzdať Prenajímateľovi jeden kus nového kľúča k vymenenému zámku.

5. Nájomca je povinný zabezpečovať bežnú údržbu nebytového priestoru, uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru a dbať o čistotu nebytového priestoru. Za náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru sa považujú náklady, ktoré jednorazovo nepresiahnu sumu vo výške 100,- Eur.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, ibaže ide o opravy spadajúce pod bežnú údržbu a obvyklé udržiavanie nebytového priestoru. Ak nájomca vynaložil náklady na opravu nebytového priestoru, ktorú bol inak povinný zabezpečiť prenajímateľ, má nájomca právo na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, hoci sa mu oznámila jej potreba.
7. Nájomca nesmie v nebytovom priestore vykonávať žiadne stavebné úpravy. Iné úpravy je oprávnený vykonať iba s písomným súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca od prenajímateľa požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ v písomnom súhlase osobitne zaviazal. Ak prenajímateľ poskytol súhlas so zmenou nebytového priestoru, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov, môže nájomca požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota nebytového priestoru. Ak však nájomca vykoná úpravy nebytového priestoru bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť nebytový priestor na svoje náklady do pôvodného stavu a v prípade, ak to nebude možné, nie je nájomca oprávnený požadovať od prenajímateľa po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota nebytového priestoru.
8. Nájomca je povinný vybaviť Predmet nájmu funkčnými hasiacimi prístrojmi. Nájomca je povinný vykonávať kontroly, inštaláciu a opravy hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu v súlade s vyhláškami č. 347/2022 Z. z., ktorou sa ustanovujú vlastnosti, podmienky prevádzkovania, označovania a zabezpečenie pravidelnej kontroly prenosných hasiacich prístrojov a pojazdných hasiacich prístrojov a č. 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.
9. Nájomca je povinný zabezpečovať vykonávanie odborných skúšok a prehliadok inštalovaných zariadení v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia.
10. Nájomca je povinný zabezpečovať vykonávanie kontrol elektrických zariadení podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi. Nájomca je povinný vykonávať pravidelné kontroly požiarneho uzáveru v zmysle požiadaviek vyhlášky č. 478/2008 Z. z. o vlastnostiach, konkrétnych podmienkach prevádzkovania a zabezpečenia pravidelnej kontroly požiarneho uzáveru, ak je požiarne uzáver súčasťou vybavenia priestorov. Nájomca je povinný zabezpečovať plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov upravujúcich povinnosti na úseku požiarnej ochrany, ako nedeliteľnú súčasť svojich povinností a neodkladne odstraňovať zistené nedostatky.
11. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci svojich zamestnancov a bezpečnosť tretích osôb zdržiavajúcich sa v Predmete nájmu (zákazníkov a pod.), ako aj za dodržiavanie opatrení na zaistenie ochrany pred požiarimi v predmete nájmu v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov. Nájomca je

povinný rešpektovať a dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný vykonávať opatrenia na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci vo vzťahu k svojim zamestnancom, ako aj k osobám, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu.

12. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do Predmetu nájmu len v prítomnosti Nájomcu, zamestnanca alebo inej osoby poverenej Nájomcom (ďalej len „*zástupca nájomcu*“). Prenajímateľ je oprávnený vykonávať pravidelné kontroly stavu Predmetu nájmu na základe vlastného uváženia. Prenajímateľ je povinný informovať Nájomcu telefonicky, písomne alebo emailom o zamýšľanom vstupe do Predmetu nájmu v rámci možností najmenej 2 hodinu vopred. V prípade, ak Nájomca nezabezpečí jeho účasť alebo účasť poverenej osoby, je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez prítomnosti Nájomcu a/alebo poverenej osoby poverenej Nájomcom. V prípadoch odvracania hroziacej škody (najmä, avšak nielen, prípady havarijných stavov a pod.) je Prenajímateľ oprávnený vstupovať do Predmetu nájmu aj samostatne, a to bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi, avšak Nájomcu bezodkladne o tejto skutočnosti informuje.
13. **Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu a/alebo jeho časť do užívania (podnájmu a/alebo akéhokoľvek iného odplätného či bezodplätného užívania) tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.**
14. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je o. i. povinný:
 - a) Zabezpečiť riadnu ochranu majetku, ktorý mu prenajímateľ prenechal do dočasného užívania,
 - b) Uhradiť Prenajímateľovi škodu, ktorú mu spôsobí, a to v termíne do 10 dní od vyzvania Prenajímateľa,
 - c) Nahlásiť prenajímateľovi všetky Závady na Predmete nájmu a/alebo na vedeniach IS. Umožniť Prenajímateľovi výkon opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla,
 - d) Vykonávať bežnú údržbu prenajatých priestorov a zabezpečovať revízie všetkého druhu v prenajatých priestoroch okrem tých, na ktorých vykonanie sa zaviazal Prenajímateľ v tejto zmluve, zabezpečiť bezodkladnú opravu Predmetu nájmu v prípade, ak poškodenie vzniklo konaním a/alebo opomenutím konania Nájomcu, pričom v prípade, ak nebude poškodenie Predmetu nájmu odstránené najneskôr do 10 dní odo dňa, kedy škoda vznikla, je Prenajímateľ oprávnený opravu vykonať na náklady Nájomcu sám alebo prostredníctvom tretích osôb,
 - e) ku dňu ukončenia zmluvného vzťahu podľa tejto Zmluvy zabezpečiť na vlastné náklady vypratanie a vyčistenie Predmetu nájmu vrátane vypratania všetkých vnesených vecí Nájomcu do Predmetu nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú písomne inak. Prenajímateľ oprávnený vykonať ku dňu ukončenia zmluvného vzťahu vypratanie a vyčistenie prenajatých priestorov (Predmetu nájmu) na náklady Nájomcu sám alebo prostredníctvom tretích osôb, ak to nespravi Nájomca v súlade s touto zmluvou.
 - f) zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade nadmerného opotrebenia vybavenia a/alebo zariadenia Predmetu nájmu, je Prenajímateľ povinný zaplatiť Nájomcovi v deň skončenia nájmu okrem nákladov na opravu/uviedenie do pôvodného stavu zariadenia a/alebo vybavenia predmetu nájmu aj pokutu za nadmernú amortizáciu vo výške 500,- EUR.

V.

Trvanie a zánik zmluvy

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu 3 roky.

2. Zmluvné strany sa vyslovene dohodli, že Prenajímateľ i Nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu s výpovednou dobou tri mesiace počítanou od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak sa Prenajímateľ dostane do omeškania s riadnou úhradou Nájomného v zmysle čl. III ods. 1 tejto zmluvy, a to v prípade, ak omeškanie Prenajímateľa s riadnou úhradou Nájomného presiahne 15 dní.
4. V prípade skončenia právneho vzťahu založeného touto Zmluvou sa Nájomca zaväzuje odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, ak nedôjde ku dňu ukončenia zmluvného vzťahu podľa tejto Zmluvy k riadnemu odovzdaniu - vráteniu Predmetu nájmu Prenajímateľovi v stave, ako ho Nájomca prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 30,- EUR za každý deň omeškania s riadnym odovzdaním Predmetu nájmu Prenajímateľovi.
5. Zmluvnou pokutou v zmysle tejto Zmluvy nie je dotknutý prípadný nárok Prenajímateľa na náhradu škody. Prenajímateľ je oprávnený uplatniť si nárok na náhradu škody v skutočnej výške, a to i nad rámec dojednanej zmluvnej pokuty, a to samostatne alebo popri nároku na zmluvnú pokutu.
6. Nájomca nie je oprávnený postúpiť na tretiu osobu pohľadávku voči Prenajímateľovi bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
7. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za žiadny majetok Nájomcu vnesený do predmetu nájmu ani za škodu na takto vnesenom majetku vzniknutú, a to z akéhokoľvek dôvodu.
8. Nájomca je povinný ku dňu účinnosti tejto zmluvy si poistiť majetok vnesený do prenajatých priestorov (Predmetu nájmu) proti najmä, avšak nielen, poškodeniu alebo zničeniu živelnou udalosťou, požiarom, bleskom, explóziou a dopravným prostriedkom, vodovodnou škodou, skratom alebo prepätím, krádežou, vlámaním, požiarom, vandalizmom, odcudzeniu, zničeniu a strate a zároveň uzatvoriť poistenie pre prípad spôsobenia škody Prenajímateľovi na Predmete nájmu.

VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Táto zmluva je uzatvorená v súlade s ust. § 9aa ods. 1 písm. c) Zákona o majetku obcí, pričom podmienky nájmu boli pred uzatvorením zmluvy odsúhlasené Uznesením obecného zastupiteľstva obce Lada č. 229/2025, zo dňa 18.6.2025.
2. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy môžu byť vykonané iba písomne, formou očíslovaných dodatkov, a to na základe vzájomného dojednania zmluvných strán.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že si obsah tejto zmluvy pred jej podpísaním dôkladne prečítali, že bola uzavretá po ich vzájomnom prerokovaní, podľa ich slobodnej a vážnej vôle, určito a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.
4. Na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy ju zmluvné strany podpisujú.

5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa osobitného zákona.

V Lade, dňa

.....

Obec Lada

Ing. Katarína Kunová, starostka obce

.....

DEKOHAUS, s.r.o.

Valerii Kalmykov, konateľ