

Zmluva č. 3/2025

Zmluva o prenájme nebytových priestorov

v stavbe s. č. 49/10

Prenajímateľ: **Obec Hruštín**
Kultúrna 468/2, 029 52 Hruštín
V zastúpení: Mgr. František Škapec, starosta obce
IČO: 00 314 501
DIČ: 2020561642
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s. Námestovo
Číslo účtu: IBAN SK47 5600 0000 0040 0655 0001

Nájomca: **Toblo s. r. o.**
So sídlom: Nemocničná 3521/30, 026 01 Dolný Kubín
IČO: 55 728 821
DIČ: 2122074988
Zapísaný v obch. registri Okresného súdu Žilina, odd.: Sro, vl.č. 83117/L
Za ktorú koná: Mgr. Jaroslav Prílepok, konateľ
e-mail: jarciprilepok@gmail.com, tel.č.: 0905 225 261

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov o výmere 60,73 m², nachádzajúcich sa na 1. NP - prízemí v obecnej budove s. č. 49/10, postavenej na parcele CKN č. 1318/3 k. ú. Hruštín, zapísanej na LV č. 1234, vedenom v Okresnom úrade Námestovo, katastrálny odbor, pre okres Námestovo, obec Hruštín. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom predmetných prenajímaných nebytových priestorov a je oprávnený ich prenechať do nájmu.
2. Prenajímateľ prenecháva za podmienok dohodnutých v tejto zmluve nebytové priestory označené v bode 1. tohto článku (ďalej aj „predmet nájmu“ alebo „nebytové priestory“) za odplatu nájomcovi, aby ich po dojednanú dobu užíval.

Článok II.

Účel užívania

1. Nájomca bude predmet nájmu užívať za účelom výkonu jeho podnikateľskej činnosti v predmete podnikania : **Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)**. Zmluvné strany sa dohodli, že porušenie povinnosti nájomcu užívať nebytový priestor v rozpore s dojednaným účelom nájmu, zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od tejto zmluvy a v takom prípade je nájomca súčasne povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške šesťnásobku nájomného v sadzbe platnej pre rok, v ktorom k porušeniu zmluvnej povinnosti nastalo.
2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že za účelom výkonu podnikateľskej činnosti podľa bodu 1. tohto článku je nájomca oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa. V prípade, ak nájomca bude užívať a/alebo umožní užívanie nebytového priestoru v rozpore s touto zmluvou, bude prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť a v takom prípade je nájomca súčasne povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu

vo výške šesťnásobku nájomného v sadzbe platnej pre rok, v ktorom k porušeniu zmluvnej povinnosti nastalo.

3. Nájomca sa zaväzuje sústavne dodržiavať platné a účinné všeobecne záväzné nariadenie Obce Hruštín o určení pravidiel času predaja v obchode, času prevádzky služieb na území obce Hruštín (v čase podpisu tejto zmluvy sa jedná o VZN č. 4/2015 v znení jeho neskorších dodatkov). V prípade porušenia tejto povinnosti, bude prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť a v takom prípade je nájomca súčasne povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške šesťnásobku nájomného v sadzbe platnej pre rok, v ktorom k porušeniu zmluvnej povinnosti nastalo.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že výšku zmluvnej pokuty podľa bodov 1. až 3. tohto článku zmluvy považujú za primeranú, pretože pri rokovaníach o dohode o výške zmluvnej pokuty prihliadali na hodnotu a význam touto zmluvnou pokutou zabezpečovanej zmluvnej povinnosti.

Článok III.

Doba platnosti a zánik zmluvy

1. Nebytové priestory sa prenajímajú na dobu **určitú od 01.10.2025 do 30.09.2035.**
2. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný,
 - dohodou zmluvných strán,
 - výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a § 11 Zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - výpoveďou zo strany nájomcu z dôvodu uvedených v § 9 ods. 3 Zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu a prípadným stavebným úpravám vykonaným s písomným súhlasom prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie, adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
5. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenú momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručovanie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.

Článok IV.

Nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy vo výške: **153,- EUR / mesačne**. Nájomca sa od prvého dňa užívania predmetu nájmu podľa tejto zmluvy zaväzuje mesačne platiť prenajímateľovi bezhotovostným platobným stykom nájomné na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomné je splatné vopred, najneskôr do posledného dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý nájomca nájomné platí. **Zmluvné strany sa ďalej dohodli na valorizácii nájomného nasledovne:** V priebehu 60-tich dní, po uplynutí každého kalendárneho roku doloží prenajímateľ nájomcovi štatistický údaj miery nárastu životných nákladov v SR zistený Štatistickým úradom Slovenskej republiky (ďalej len ako „inflácia“) za predchádzajúci rok a na základe toho je prenajímateľ oprávnený percentuálne zvýšiť

výšku nájomného o percentuálne vyjadrenie inflácie (ďalej len ako „valorizácia nájmu“), inak prenajímateľ nie je oprávnený vykonať valorizáciu nájmu. Takto upravenú výšku nájomného so zaokrúhlením na celé eurá nadol spolu s fotokópiou dokladu o inflácii (zdroj: Štatistický úrad SR) doručí prenajímateľ nájomcovi najneskôr 14 dní pred splatnosťou nájomného za mesiac, od ktorého sa bude uplatňovať valorizácia nájmu.

2. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že nájomca sa popri nájomnom zaväzuje platiť prenajímateľovi preddavky na **úhradu za služby**, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, a to za dodávanie elektrickej energie, vodné, stočné, a nákladov na vykurovanie (ďalej len „**Úhrada**“). Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi Úhradu od prvého dňa užívania predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške **100,- €/mesačne** a to bezhotovostným platobným stykom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade preukázateľného nárastu nákladov prenajímateľa na dodávku služieb spojených s nájomom o viac ako 10 % za predchádzajúce vyúčtované obdobie, je prenajímateľ oprávnený alikvotne a jednostranne zvýšiť dohodnutú Úhradu, o čom nájomcu včas písomne upovedomí. Úhrada je splatná vopred, najneskôr do posledného dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý nájomca Úhradu platí. Zmluvné strany sa dohodli, že bez zbytočného odkladu po doručení prenajímateľovi ročného vyúčtovania dodávky služieb (elektrickej energie, vodné, stočné, a nákladov na vykurovanie) zo strany ich dodávateľov za obdobie príslušného roka, prenajímateľ vykoná a doručí nájomcovi vyúčtovanie, ktoré bude zároveň faktúrou vypracovanou podľa skutočných nákladov. Nájomca je povinný prenajímateľovi uhradiť nedoplatok na službách do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania služieb nájomcovi; prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi preplatok na službách v lehote 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania služieb nájomcovi.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s plnením povinností riadne a včas platiť nájomné podľa bodu 1. a/alebo Úhrady podľa bodu 2. tohto článku zmluvy, je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť. Ďalej sa zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca nezaplatí nájomné a/alebo Úhradu najneskôr v deň splatnosti dohodnutý v tejto zmluve, môže prenajímateľ uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške stanovenej Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších noviel. Dňom splnenia peňažného záväzku nájomcu voči prenajímateľovi, je deň pripísania platby na účet prenajímateľa.

Článok V.

Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaných nebytových priestorov a že v takomto stave nebytové priestory od prenajímateľa preberá.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
4. Nájomca sa počas nájmu zaväzuje bezodkladne vykonať a uhradiť drobné opravy nebytových priestorov a uhradiť náklady spojené s obvyklým užívaním. Zmluvné strany dojednávajú limit obvyklej údržby a drobných opráv na jednu údržbu resp. opravu uskutočňovanú nájomcom vo výške 250,- € (s výnimkou malieb a náterov, ktorých sa tento limit netýka, t. j. prípady, kedy náklady môžu presiahnuť zjednaný limit) a nákladov na vylepšenie si predmetu nájmu nájomcom. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky poruchy a poškodenia, ktoré v prenajatých priestoroch spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy a/alebo osôb, ktoré sa v predmete nájmu nachádzali v súvislosti s činnosťou nájomcu.
5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca prevádza momentom uskutočnenia všetkých a akýchkoľvek stavebných úprav predmetu nájmu (ak budú vykonané), vlastnícke právo k veciam použitým na stavebné úpravy, resp. zabudovaným v predmete nájmu, na prenajímateľa, ktorý prevádzané vlastnícke právo týmto momentom nadobúda.

6. Nájomca berie na vedomie, že jeho vlastný hnutelný majetok si je povinný poistiť na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za jeho prípadnú stratu, resp. zničenie.
7. Na zabezpečenie ochrany pred požiarmi v prenajatom priestore zodpovedá nájomca, ktorý je povinný plniť povinnosti vyplývajúce zo Zákona č. 314/2001 Z. z. p ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a z ostatných platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi.
8. Nájomca zabezpečí nakladanie s odpadom podľa Zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch, Vyhlášky MŽP č. 283/2001 Z. z. a Nariadenia vlády SR č. 45/2002 Z. z.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
2. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočniť len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu je podpisujú.
4. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, dva pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.

V Hruštíne, dňa

V Hruštíne, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Obec Hruštín
za ktorú koná:
Mgr. František Škapec
starosta obce

Toblo s. r. o.
za ktorú koná:
Mgr. Jaroslav Prílepok
konateľ