

Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov

medzi

Obchodné meno: **Obec Nová Sedlica**

IČO: **00 323 314**

DIČ: **2020794567**

Sídlo: **Nová Sedlica 23, 067 68 Nová Sedlica**

Štatutárny orgán: **Vasil' Dinič, starosta obce**

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Obchodné meno: **MP craft s.r.o.**

IČO: **04 275 951**

Sídlo: **Světova 523/1, Libeň, 180 00 Praha 8**

Registrácia: **Obchodný register Mestského súdu v Prahe, spisová značka: C 279204**

Štatutárny orgán: **Peter Matuška, konateľ**

(ďalej len „nájomca“)

Článok I

Vymedzenie niektorých pojmov

1. Na účely tejto zmluvy sa predmetom nájmu rozumie nebytový priestor – kancelária s rozlohou 3,5 x 3,5 m, vrátane jeho príslušenstva, ktorý sa nachádza na 1 p. stavby so súpisným č. 23.
2. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa a veľkosť spoluvlastníckeho podielu prenajímateľa je 1/1 k celku; vlastnícke a ostatné právne vzťahy prenajímateľa k predmetu nájmu sú evidované Okresným úradom Snina, katastrálnym odborom, pre okres Snina, obec Nová Sedlica, katastrálne územie Nová Sedlica na liste vlastníctva č. 1.

Článok II

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Touto zmluvou sa prenajímateľ zaväzuje prenechať za odplatu nájomcovi predmet nájmu, aby ho nájomca dočasne užíval v rozsahu, spôsobom a za podmienok ďalej dohodnutých. Nájomca je oprávnený v primeranom rozsahu užívať tiež miestnosti a priestory stavby v ktorej sa predmet nájmu nachádza a ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä zasadačka, kuchyňa, sociálne zariadenia. Zmluvné strany sa dohodli, že využívanie zasadačky bude nájomcovi umožnené po predchádzajúcom odsúhlasení prenajímateľom. Zároveň sa zmluvné strany dohodli, že nájomca je oprávnený využívať bezplatné parkovanie pre 2 motorové vozidlá v rámci obce.
2. Predmet nájmu sa nájomcovi prenecháva na ten účel, aby v ňom nájomca vykonával kancelársku činnosť. Na zmenu účelu nájmu je potrebný predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa, o ktorý je nájomca povinný prenajímateľa písomne požiadať ešte pred zmenou účelu nájmu.
3. Ak sa strany inak písomne nedohodnú, prenajímateľ sa zaväzuje, že najneskôr v deň uzavretia tejto zmluvy odovzdá nájomcovi predmet nájmu na ten účel, aby ho nájomca uviedol na svoje náklady a na svoje nebezpečenstvo do takého stavu, ktorý zodpovedá účelu nájmu dohodnutému v tejto zmluve, najmä, aby na ňom nájomca po predchádzajúcom písomnom schválení prenajímateľa vykonal potrebné úpravy, vybavil

ho vhodným vnútorným zariadením, primerane upravil jeho vzhľad. Nájomca sa zaväzuje prevziať predmet nájmu na uvedený účel od prenajímateľa.

4. Miestom odovzdania predmetu nájmu je miesto, kde sa predmet nájmu nachádza.

5. Strany spíšu o prevzatí predmetu nájmu nájomcom protokol, ktorý musí obsahovať predovšetkým označenie strán, opis stavu predmetu nájmu v čase jeho prevzatia, miesto, dátum a čas jeho prevzatia, prípadne súpis zistených väd a drobných nedorobkov, ako aj opatrenia a lehoty na ich odstránenie a podpisy strán. Protokol sa vyhotoví dvoch rovnopisoch, po jednom vyhotovení pre obidve strany.

6. Ak sa strany inak písomne nedohodnú, nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu udržiavať predmet nájmu na vlastné náklady v takom stave, ktorý zodpovedá dohodnutému účelu nájmu, najmä riadne a včas zabezpečovať údržbu a opravy predmetu nájmu; nájomca je pritom povinný dbať, aby nedošlo k zničeniu, poškodeniu alebo znehodnoteniu predmetu nájmu alebo stavby, najmä vnútorných rozvodov, prevádzkových zariadení a zariadení technického, energetického a technologického vybavenia predmetu nájmu alebo stavby.

7. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať iba na účel, ktorý je v tejto zmluve výslovne dohodnutý, ibaže prenajímateľ dal na zmenu dohodnutého účelu nájmu predchádzajúci písomný súhlas.

8. Prenajímateľ je kedykoľvek oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu na dohodnutý účel a riadnym spôsobom, a nájomca je povinný to prenajímateľovi bez meškania umožniť.

Článok III

Zmeny, stavebné úpravy a iné podstatné zmeny predmetu nájmu, opravy v predmete nájmu

1. Ak z tejto zmluvy nevyplýva inak, nájomca nesmie vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu akúkoľvek zmenu na predmete nájmu, stavebnú úpravu alebo inú podstatnú zmenu predmetu nájmu.

2. Ak sa strany inak písomne nedohodnú, náklady spojené so zmenou na predmete nájmu, stavebnou úpravou alebo inou podstatnou zmenou predmetu nájmu znáša nájomca, aj keď prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas na ich vykonanie; úhradu nákladov s tým spojených nemôže nájomca požadovať od prenajímateľa, a to ani po skončení nájmu. Nájomca môže odpisovať výdavky vynaložené ním po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa na zmenu na predmete nájmu, stavebnú úpravu alebo inú podstatnú zmenu predmetu nájmu.

3. Nájomca nemôže požadovať od prenajímateľa ani protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu v dôsledku zmien na ňom, stavebných úprav či iných podstatných zmien predmetu nájmu vykonaných nájomcom hoci aj s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, a to ani po skončení nájmu, ak sa strany inak písomne nedohodnú.

4. Ak sa strany inak písomne nedohodnú, zmeny na predmete nájmu, stavebné úpravy a iné podstatné zmeny predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený vykonávať aj bez súhlasu nájomcu, a nájomca je povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla prenajímateľovi nesplnením tejto povinnosti.

5. Ak z tejto zmluvy nevyplýva inak, náklady na opravy v predmete nájmu do sumy nie vyššej ako 100,-EUR na jednu opravu uhrádza nájomca; ak sa vykonáva v predmete nájmu viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy. Ak však nájomca nezabezpečil opravu alebo údržbu predmetu nájmu riadne a včas, prenajímateľ má právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu a požadovať od neho plnú náhradu nákladov.

6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v predmete nájmu, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.

7. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť bez meškania závady a poškodenia, ktoré spôsobil na predmete nájmu alebo stavbe. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť alebo ich odstránenie zabezpečiť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov s tým spojených.

8. Nájomca je povinný pri vykonávaní zmien na predmete nájmu, stavebných úprav alebo iných podstatných zmien predmetu nájmu dbať, aby nedošlo k zničeniu, poškodeniu alebo znehodnoteniu predmetu nájmu alebo stavby, najmä vnútorných rozvodov, prevádzkových zariadení a zariadení technického, energetického a technologického vybavenia predmetu nájmu alebo stavby.

9. Ak v dôsledku zmeny na predmete nájmu, stavebnej úpravy či inej podstatnej zmeny predmetu nájmu vykonanej nájomcom alebo na jeho účet, hoci aj s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, hrozí na predmete nájmu alebo stavbe škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu.

Článok IV

Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi odo dňa uzavretia tejto zmluvy nájomné, ak sa strany inak písomne nedohodnú.
2. Nájomné za predmet nájmu je 15 400,00 eur bez dane z pridanej hodnoty, a to za celé obdobie trvania nájmu. Nájomné sa nezvyšuje o daň z pridanej hodnoty.
3. Súčasťou nájomného sú aj plnenia, ktorých poskytovanie sa uskutočňuje čiastkovo alebo opakovane, najmä dodávka tepla, elektrickej energie, odber vody z verejného vodovodu, odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou, odvoz komunálnych a drobných stavebných odpadov alebo iné plnenia, ktorých poskytovanie sa zabezpečuje v spojení s užívaním predmetu nájmu.
4. Ak sa strany inak písomne nedohodnú, nájomné sa platí vopred za celé obdobie trvania nájmu na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a doručenej nájomcovi. Doručenie faktúry je nájomca povinný prenajímateľovi na jeho požiadanie písomne potvrdiť. Nájomné je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi v lehote 14 dní odo dňa doručenia faktúry.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predčasného ukončenia tejto zmluvy zo strany prenajímateľa, je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi alikvotnú časť uhradeného nájomného za obdobie, počas ktorého nájomný vzťah netrval. Alikvotná časť nájomného sa vypočíta ako pomer počtu kalendárnych dní, počas ktorých nájomný vzťah po jeho predčasnom skončení už netrval, k celkovému počtu kalendárnych dní dohodnutej doby nájmu. Prenajímateľ je povinný vrátiť takto vypočítanú alikvotnú časť nájomného najneskôr do 14 dní odo dňa predčasného skončenia nájmu, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet, z ktorého bolo nájomné uhradené. V prípade predčasného ukončenia tejto zmluvy zo strany nájomcu, nie je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi alikvotnú časť uhradeného nájomného.

Článok V

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú od 01.02.2026 do 31.12.2026.
2. Zmluvné strany môžu túto zmluvu písomne vypovedať aj bez udania dôvodu.
3. Výpovedná lehota je dva kalendárne mesiace; počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom uplynutím výpovednej lehoty, a nájomca je povinný najneskôr do uplynutia výpovednej lehoty uviesť predmet nájmu na svoje náklady do stavu, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ibaže navrátenie do predošlého stavu nie je dobre možné alebo účelné, najmä pri veciach, ktoré sa v dôsledku zmien na predmete nájmu, stavebných úprav alebo iných podstatných zmien predmetu nájmu vykonaných nájomcom po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa stali súčasťou predmetu nájmu. Uplynutím výpovednej lehoty prenajímateľ nadobúda vlastnícke právo k veciam, pri ktorých navrátenie do predošlého stavu nie je dobre možné alebo účelné, najmä k veciam, ktoré sa v dôsledku zmien na predmete nájmu, stavebných úprav alebo iných podstatných zmien predmetu nájmu vykonaných nájomcom alebo na jeho účet stali súčasťou predmetu nájmu, ak sa strany inak písomne nedohodnú.

4. Od zmluvy možno odstúpiť iba v prípadoch, ktoré ustanovuje táto zmluva, zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Obchodný zákonník“) alebo iný zákon. Odstúpenie musí byť písomné a doručené druhej strane; zmluva zaniká okamihom doručenia písomného odstúpenia oprávnenej strany druhej strane. Odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti strán zo zmluvy. Odstúpenie od zmluvy sa však nedotýka nároku na náhradu škody vzniknutej porušením zmluvy, nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty pre porušenie povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta, zmluvných ustanovení týkajúcich sa voľby práva alebo voľby Obchodného zákonníka a iných ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení zmluvy.

5. Pri skončení nájmu v dôsledku odstúpenia od zmluvy, je nájomca povinný najneskôr do pätnástich dní po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do stavu, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ibaže navrátenie do predošlého stavu nie je dobre možné alebo účelné, najmä pri veciach, ktoré sa v dôsledku zmien na predmete nájmu, stavebných úprav alebo iných podstatných zmien predmetu nájmu vykonaných nájomcom alebo na jeho účet po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa stali súčasťou predmetu nájmu. Dňom skončenia nájmu prenajímateľ nadobúda vlastnícke právo k veciam, pri ktorých navrátenie do predošlého stavu nie je dobre možné alebo účelné, najmä k veciam, ktoré sa v dôsledku zmien na predmete nájmu, stavebných úprav alebo iných podstatných zmien predmetu nájmu vykonaných nájomcom alebo na jeho účet stali súčasťou predmetu nájmu, ak sa strany inak písomne nedohodnú.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu je možné ukončiť aj vzájomnou písomnou dohodou.

Článok VI

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Strany sú povinné navzájom spolupracovať, keď to v záujme splnenia ich záväzkov možno rozumne očakávať.
2. Pre doručovanie písomností podľa tejto zmluvy platia ustanovenia zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov o doručovaní primerane.
3. Právne vzťahy strán touto zmluvou výslovne neupravené sa spravujú ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, všeobecnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov o nájmovej zmluve a Obchodným zákonníkom.
4. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch; jedno vyhotovenie vydá prenajímateľ nájomcovi.
5. Na zmenu, doplnenie a zrušenie tejto zmluvy dohodou sa vyžaduje písomná forma.
6. Strany zmluvy vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že vyjadruje ich skutočnú vôľu, ktorá je skutočne daná, slobodná, vážna a bez omylu a je plne v súlade s ich úmyslom sledovaným nimi pri jej uzavretí, a preto ju podpisujú.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej uzavretia a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších právnych predpisov.

V Novej Sedlici, dňa	
<hr/> Obec Nová Sedlica Vasíl Dinič, starosta obce prenajímateľ	<hr/> MP craft s.r.o. Peter Matuška, konateľ nájomca