

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov č. 1

podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

Prenajímateľ: Obec Vítkovce
so sídlom: 053 63 Vítkovce 99
zastúpený: Peter Dirda, starosta obce
IČO: 00 329 746
DIČ: 2020717930
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s,
IBAN: SK85 5600 0000 0034 1651 5001

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Pozemkové spoločenstvo Vítkovce
so sídlom: 053 63 Vítkovce 92
registrovaný Okresným úradom Spišská Nová Ves, reg. č.: R-0017/810
zastúpený: Jozef Pavlík – predseda výboru
Jozef Melega – člen výboru
IČO: 17 150 752
DIČ: 2021457317
Bankové spojenie: UniCredit Bank, a.s,
IBAN: SK66 1111 0000 0066 1350 8007

(ďalej len „nájomca“)

Článok č. 1

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - budovy Obecného úradu, so súpisným č. 99, postavenej na parcele KN-C č. 34/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 137 m², evidovanej na LV č. 636, vedenom Okresným úradom Spišská Nová Ves, katastrálnym odborom, v k. ú. Vítkovce. Budova Obecného úradu je evidovaná na LV č. 1 v katastri nehnuteľností Okresného úradu Spišská Nová Ves, katastrálny odbor, k. ú. Vítkovce (ďalej len ako „budova“).
2. Obecné zastupiteľstvo prenajímateľa, na zasadnutí konanom dňa 12.01.2023, Uznesením č. 21 schválilo zámer uzavrieť nájomnú zmluvu medzi Prenajímateľom a Nájomcom na časť priestorov nachádzajúcich sa v budove obecného úradu, a to tak, že Nájomca vykoná rekonštrukciu týchto priestorov v dohodnutom rozsahu a náklady, ktoré na tento účel preukázateľne vynaloží, budú započítané na dohodnuté nájomné.
3. Prenajímané nebytové priestory sa nachádzajú na 1. nadzemnom poschodí budovy o celkovej podlahovej ploche 40 m², ktoré Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva Nájomcovi do užívania za odplatu (ďalej ako „predmet nájmu“).

Článok č. 2

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi nebytové priestory špecifikované v článku č. 1 bode 3 tejto zmluvy na tento účel: kancelária/administratívne priestory.
2. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa zmeniť účel využitia predmetu nájmu a jeho označenia, pod ktorým je prevádzkovaný. Porušenie tejto povinnosti je zmluvnými stranami považované za podstatné porušenie tejto zmluvy a zakladá právo Prenajímateľa aj na odstúpenie od tejto zmluvy.
3. Nájomca umožní Prenajímateľovi vykonávať prehliadku predmetu nájmu v priebehu trvania nájmu počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to aj v sprievode iných osôb.

Článok č. 3

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Doba nájmu je zmluvnými stranami dohodnutá od na dobu, pokiaľ PS v obci Vítkovce bude vykonávať svoju činnosť.

Článok č. 4

Nájomné

1. Počas celej doby nájmu je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi nájomné.
2. Za prenajatý nebytový priestor sa Nájomca po dobu nájmu zaväzuje platiť Prenajímateľovi mesačné nájomné vo výške 20 EUR (Ani PS, obec Vítkovce nie sú platcami DPH).
3. Náklady za energie nie sú zahrnuté v cene nájomného a ich výška a spôsob platby sú upravené v článku 5 tejto zmluvy.
4. Nájomné bude uhrádzané v prospech účtu Prenajímateľa, IBAN: SK SK85 5600 0000 0034 1651 5001 mesačne vopred, a to najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
5. Nájomné určené podľa bodu 2. tohto článku bude každý rok predmetom zvyšovania, ktoré bude odrážať výhradne prípadné zvýšenie ročného priemeru hodnoty harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien v Európskej únii "MUICP" - Monetary Union Index of Consumer Prices (ďalej len „index“), v priebehu roka, ktorý bezprostredne predchádza roku zvyšovania sumy nájomného. Nájomné bude upravené po zverejnení ročného priemeru hodnoty indexu Štatistickým úradom SR pre Slovenskú republiku. Takto určené nájomné je Nájomca povinný platiť podľa príslušných ustanovení tejto zmluvy vždy za obdobie kalendárneho roka od 1. januára do 31. decembra s tým, že takáto úprava výšky nájomného bude účinná až do doby, kedy bude vykonaná ďalšia úprava nájomného, s čím podpisom tejto zmluvy Nájomca súhlasí.
6. Prvé zvýšenie nájomného podľa bodu 5. tohto článku sa vykoná k 01.01.2024. Základom pre výpočet zvýšenia sumy nájomného pre každý ďalší rok je suma základného nájomného za jeden meter štvorcový prenajatej plochy platná v predchádzajúcom roku.
7. Spôsob každoročného zvyšovania nájomného je oboma účastníkmi odsúhlasený a Prenajímateľov nárok na zaplatenie takto upravovaného nájomného vyplýva priamo

z ustanovení tejto zmluvy. Prenajímateľ nemá žiadnu zmluvnú povinnosť na zvýšenie nájomného podľa bodov 5. a 6. tohto článku tejto zmluvy Nájomcu akokoľvek upozorňovať.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že preukázateľne vynaložené a Prenajímateľom odsúhlasené náklady na rekonštrukciu predmetu nájmu vykonanú Nájomcom, sa budú započítavať s nájomným definovaným v bode 2 tohto článku zmluvy až do doby, pokým nebudú tieto náklady započítané s nájomným v plnej výške. Zmluvné strany sa dohodli, že maximálna hodnota finančných prostriedkov vynaložených Nájomcom na rekonštrukciu predmetu nájmu je v sume 10 000.- EUR.

Článok č. 5

Prevádzkové náklady

1. Nájomca bude platiť prevádzkové náklady súvisiace s užívaním prenajatého priestoru v budove, ktoré budú vypočítane podielom podľa výmery plochy predmetu nájmu (m²) ku celkovej výmere plochy v budove.
2. Prevádzkové náklady bude Nájomca uhrádzať v prospech účtu Prenajímateľa, IBAN: SK SK85 5600 0000 0034 1651 5001 mesačne vopred, a to najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
3. Pri uzatvorení tejto zmluvy je predpokladaná výška prevádzkových nákladov Nájomcu, celkovo vo výške 10 EUR / mesiac. Takto stanovená suma je dohodnutá do 31.12.2023 a bude Nájomcovi fakturovaná ako záloha na prevádzkové náklady v danom roku.
4. Rozdiely medzi odhadnutými a skutočnými prevádzkovými nákladmi budú zúčtované najneskôr do 5 mesiacov po ukončení príslušného kalendárneho roka. 5.
5. Nájomca uhradí zálohu na prevádzkové náklady podľa bodu 3 tejto tohto článku zmluvy za celý kalendárny mesiac, v ktorom dôjde k podpisu tejto zmluvy na základe faktúry Prenajímateľa. Nájomca uhradí túto čiastku do termínu splatnosti doručenej faktúry prevodom na účet Prenajímateľa.
6. Rozdiely medzi odhadnutými a skutočnými prevádzkovými nákladmi budú zúčtované najneskôr do 5 mesiacov po ukončení príslušného kalendárneho roka. V prípade, že Nájomca ukončí nájom podľa tejto zmluvy z akýchkoľvek dôvodov, je Prenajímateľ oprávnený uskutočniť zúčtovanie prevádzkových nákladov vo výške zodpovedajúcej sume záloh uhradených Nájomcom ku dňu skončenia nájmu.
7. Dosiahnutá výška skutočných prevádzkových nákladov za príslušný kalendárny rok bude tvoriť základ pre stanovenie zálohových platieb na obdobie ďalšieho kalendárneho roka a bude zohľadnená pri prvej fakturácii prevádzkových nákladov nasledujúcej po vyúčtovaní prevádzkových nákladov za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť sumu záloh na spoločné prevádzkové náklady v prípade zvýšenia cien služieb, energií a ďalších položiek prevádzkových nákladov.
8. K platbám za prevádzkové náklady nebude účtovaná DPH, keďže ani Pozemkové spoločenstvo Vítkovce, ani obec Vítkovce nie sú platcami DPH.
9. Nezaplatenie prevádzkových nákladov podľa tohto článku vo výške a v lehote určenej v tomto

článku sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a zakladá právo Prenajímateľa aj na odstúpenie od tejto zmluvy.

10. Pre prípad porušenia povinnosti zaplatiť prevádzkové náklady podľa tohto článku vo výške a v lehote určenej v tomto článku je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % z dlžnej čiastky za každé omeškanie odo dňa, keď sa nájomca dostal do omeškania až do zaplatenia dlžnej sumy.

Článok č. 6

Všeobecné platobné podmienky

1. Za deň uskutočnenia platby alebo vyrovnania zábezpeky sa pre potreby tejto zmluvy považuje deň, kedy bola príslušná platená suma pripísaná na účet Prenajímateľa. Prvú platbu za nájomné, a prevádzkové náklady sa Nájomca zaväzuje zaplatiť do 14 dní od podpisu zmluvy.
2. Nájomca nemá právo započítat' svoje sporné pohľadávky alebo sporné nároky voči Prenajímateľovi proti pohľadávkam alebo nárokom Prenajímateľa voči Nájomcovi na nájomné alebo na platby za prevádzkové náklady ani proti iným nárokom alebo pohľadávkam Prenajímateľa voči Nájomcovi vzniknutým na základe zmluvy, alebo zadržiavať a neplatiť nájomné alebo akékoľvek iné platby alebo ich časť podľa zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi. Taktiež nájomca nie je oprávnený akýkoľvek nárok vyplývajúci z tejto zmluvy postúpiť na tretie osoby, a takéto prípadné postúpenie je podľa tejto zmluvy na základe dohody strán absolútne neplatné.

Článok č. 7

Úpravy predmetu nájmu

1. Všetky stavebné úpravy a stavebné práce Nájomcu v predmete nájmu musia byť vykonané v súlade s príslušnými technickými, bezpečnostným, hygienickými a všeobecne záväznými právnymi predpismi a musia byť vopred Prenajímateľom písomne odsúhlasené.
2. Prenajímateľ nepreberá žiadnu zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť, resp. súlad stavebných úprav s príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami a predpismi.
3. Nájomca je povinný v prípade nevyhnutnej prevádzkovej potreby umožniť Prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám prístup do predmetu nájmu a nesmie priebeh prác bez dôvodu obmedzovať alebo zdržiavať.
4. Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek úpravy, ktoré bude vykonávať v predmete nájmu, budú realizované takým spôsobom, aby nerušili alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných nájomcov a užívateľov budovy.
5. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ukončením nájomného vzťahu titulom tejto zmluvy, sa Prenajímateľ stane vlastníkom vykonaných úprav predmetu nájmu Nájomcom, za ktoré uhradí Nájomcovi sumu 20,-EUR.

Článok č. 8

Údržba predmetu nájmu

1. Prenajímateľ zabezpečuje údržbu, opravy a úpravy budovy. V prípade, že potreba opravy akéhokoľvek zariadenia budovy je spôsobená konaním Nájomcu alebo jeho zamestnancov

prípadne návštevníkov, Prenajímateľ zabezpečí vykonanie opravy a náklady s tým spojené vyúčtuje podľa miery zavinenia celkom alebo sčasti Nájomcovi.

2. Nájomca je povinný vo vlastnom mene a na vlastné náklady zabezpečovať údržbu, opravy a úpravy prenajatých priestorov ako aj pravidelné povinné revízie zariadení. V prípade, že Nájomca túto svoju povinnosť nesplní, má Prenajímateľ právo (nie však povinnosť) vykonať takéto zásahy na náklady Nájomcu. Nájomca je povinný uhradiť tieto náklady Prenajímateľovi.
3. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu všetkých opráv, ktoré podľa tejto zmluvy zabezpečuje Prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo iných zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky (napr. na zľavu z nájomného), ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.

Článok č. 9

Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci, požiarne ochrana

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia v administratívnej budove v súlade s právnymi predpismi, so všeobecne záväznými právnymi predpismi, Slovenskými technickými normami a hygienickými bezpečnostnými a protipožiarinými predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky.
2. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO (bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarne ochrana) a prevádzkového poriadku, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.

Článok č. 10

Skončenie nájmu

1. Pred uplynutím doby na ktorú bol dojednaný sa nájom môže skončiť:
 - a) dohodou účastníkov,
 - b) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve,
 - c) výpoveďou z dôvodov uvedených v tejto zmluve.
2. Účastníci môžu ukončiť nájom založený touto zmluvou uzavretím písomnej dohody, v ktorej dohodnú deň skončenia nájmu. V dohode o skončení nájmu účastníci vysporiadajú alebo dohodnú spôsob vysporiadania všetkých vzájomných nárokov pochádzajúcich a vyplývajúcich z tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov.
3. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť najmä, avšak nielen ak:
 - a) Nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
 - b) Nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,

- c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu, hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - e) Nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa,
 - f) pokiaľ Nájomca postúpi alebo prevedie akékoľvek zo svojich práv či povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy, založí alebo inak zaťaží svoje nároky z tejto zmluvy, alebo dá do podnájmu Priestory, alebo akúkoľvek ich časť, v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy,
 - g) pokiaľ Nájomca vstupuje do likvidácie alebo súd rozhodne o zrušení Nájomcu bez likvidácie.
4. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si priestor prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) Prenajímateľ opakovane hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z ust. § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a takéto porušovanie neodstráni ani v lehote 2 mesiacov odo dňa doručenia písomného upozornenia na takéto konanie zo strany Prenajímateľa.
5. Výpoveď musí byť písomná a musí sa v nej nezameniteľným spôsobom vymedziť dôvod výpovede, a to tak jeho skutkovým zdôvodnením, ako aj uvedením, o ktorý výpovedný dôvod sa jedná. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane, okrem odstúpenia od zmluvy v zmysle bodu 3 tohto článku.
6. Pri odstúpení od zmluvy má Nájomca povinnosť do 5 dní od doručenia odstúpenia od zmluvy vrátiť Prenajímateľovi predmet nájmu.
7. Pri odstúpení od nájomného vzťahu má Prenajímateľ právo na náhradu takto vzniknutej škody, ako aj na náhradu ušlého zisku, a to až do doby, kým na predmet nájmu nebude podpísaná nová nájomná zmluva s novým nájomcom.
8. Skončením nájmu vráti Nájomca Prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom jeho opotrebeniu, uprataný a hygienicky vymaľovaný s príslušným počtom kľúčov od predmetu nájmu aj od budovy.

Článok č. 11

Doručovanie

1. Ak nie je v tejto zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, žiadosti, podania, upomienky alebo nároky alebo žiadosti požadované alebo povolené podľa tejto zmluvy (ďalej aj ako „oznámenia“) budú považované za riadne doručené, dané alebo vykonané, ak sú vykonané voči druhej zmluvnej strane v písomnej forme a doručené
- Prenajímateľovi na adresu jeho sídla uvedenú v záhlaví tejto zmluvy,
 - Nájomcovi na adresu zapísanú v Obchodnom registri a ak nie je zapísaný v Obchodnom registri, tak na adresu zapísanú v Živnostenskom registri, alebo inom registri, alebo na inú adresu písomne oznámenú Prenajímateľovi Nájomcom,

a to až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si túto oznamovaciu povinnosť nesplnila.

2. Ak nie je v tejto zmluve uvedené inak, akékoľvek oznámenie bude považované podľa tejto zmluvy a dohody strán za doručené, a to tretí (3) kalendárny deň od podania zásielky na pošte a ak je doručené e-mailom alebo osobne, v deň nasledujúci po dni ich zaslania.
3. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Doručenie sa bude 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 nastávajú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát a obsahu zásielky nedozvedel.

Článok č. 12

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom, vyplývajúce zo zmluvy, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a všeobecne záväznými právnymi normami platnými na území Slovenskej republiky, pokiaľ nie je v zmluve stanovené inak.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom.
3. Táto zmluva sa vyhotovuje písomne. Akékoľvek zmeny alebo doplnky k nej je možné robiť len formou písomných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán inak sú neplatné. Tieto zmeny a dodatky zmluvy musia byť následne zverejnené v zmysle zákona 211/2000 Z.z., inak sú neúčinné.
4. Účastníci vyhlasujú, že sú si vedomí všetkých následkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená a že im nie sú známe okolnosti, ktoré by im bránili platne uzavrieť túto zmluvu. V prípade, že taká okolnosť existuje, zodpovedajú za škodu, ktorá vznikne účastníkovi tejto zmluvy na základe tohto vyhlásenia.
5. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
6. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, po dvoch exemplároch pre každú zmluvnú stranu.
7. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.
8. Prílohami k tejto zmluve, ktoré tvoria jej neoddeliteľnú súčasť, sú:
Príloha č. 1 – Protokol o odovzdaní a prevzatí.

Vo Vítkovciach, dňa 06.03.2023

Vo Vítkovciach, dňa 06.03.2023

.....
prenajímateľ
Obec Vítkovce
v z. Peter Dirda, starosta

.....
nájomca
Pozemkové spoločenstvo Vítkovce
v z. Jozef Pavlík, predseda výboru

.....
nájomca
Pozemkové spoločenstvo Vítkovce
v z. Jozef Melega, člen výboru