

**Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 4/2023
uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov**

medzi

Obec Veličná

Sídlo: 027 54 Veličná 162
zastúpená: Ing. Daniel Laura
IČO: 00 314 960
DIČ: 2020561895
Číslo účtu:
Účet je vedený: VÚB, a. s.
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

REALINVEST, s. r. o.

Sídlo: J. Hollého 1976
zastúpená: Ing. Miroslav Kovalčík
IČO: 36 377 376
DIČ: 2020130816
Číslo účtu:
Účet je vedený: VÚB, a. s.
(ďalej len „nájomca“)
Zápis v OR: Okresný súd Žilina, vložka č. 10867/L

I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti (budovy) zapísanej na liste vlastníctva č. 596 v k. ú. Veličná 1, postavenej na parcele C KN č. 1/1, zastavané plochy a nádvorí a ktorá tvorí prístavbu ku kaštieli, ktorého vlastníkom je tiež prenajímateľ.
2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi za odplatu dočasného užívania nehnuteľnosť uvedenú v článku I/1 - prístavba ku kaštieli o celkovej výmere 310 m².

II. Účel nájmu

Nájomca bude nehnuteľnosť špecifikovanú v článku I. bod 1. tejto zmluvy využívať výlučne ako skladové alebo garážové priestory.

III. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **určitú** a to od **01.07.2023 do 30.06.2028**.

IV. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške: **7,40 €/m²/rok**, čo predstavuje ročné nájomné **2.294,00,- €**. Prenajímateľ nie je platcom DPH.
2. Nájomné je splatné štvrťročne vopred, najneskoršie do 20. dňa mesiaca predchádzajúceho pred príslušným štvrťrokom vo výške 1/4 ročného nájomného, čo predstavuje čiastku 573,50 € na účet prenajímateľa - **VS: 042023**
3. Poplatky za komunálny odpad a drobné stavebné odpady hradí nájomca na vlastné náklady.
4. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného, môže prenajímateľ u nájomcu uplatniť právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo sumy ročného nájomného a to za každý deň omeškania, pričom nájomca je povinný túto pokutu prenajímateľovi zaplatiť.

5. Predpokladom pre platenie nájomného je táto zmluva. Prenajímateľ nie je povinný vystaviť nájomcovi faktúru.

6. Ku dňu účinnosti tejto zmluvy zloží nájomca v hotovosti k rukám prenajímateľa kauciu vo výške dvojmesačného nájomného. Táto kaucia bude zachovaná po celú dobu platnosti tejto zmluvy a bude vyúčtovaná a vrátená až po skončení zmluvného vzťahu pri odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi. Prenajímateľ si vyhradzuje právo použiť kauciu na úhradu eventuálnych škôd, či iných záväzkov voči prenajímateľovi. Úroky z kaucie prináležia prenajímateľovi.

V. Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohových platieb:

- za elektrickú energiu: **50,00 € /štvrt'ročne** (záloha vypočítaná podľa skutočne spotrebovanej elektrickej energie za predchádzajúci rok)

2. Zálohové platby, bude nájomca poukazovať na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., **číslo účtu:** , **VS: 042023**, štvrt'ročne vopred, a to najneskôr do 20. dňa mesiaca nasledujúceho pred príslušným štvrt'rokom. Ak sa platby nebudú nachádzať na uvedenom účte, môže prenajímateľ nájomcu odpojiť od dodávky elektrickej energie, pričom náklady na opätovné zapojenie bude znášať nájomca.

3. Záloha musí byť splatená súčasne s nájomným (článok IV bod 2)

4. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi štvrt'ročnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov.

5. Skutočné náklady za elektrickú energiu vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi každoročne, najneskôr do 30.04. za predchádzajúci rok a v lehote 15 dní od obdržania vyúčtovania nájomca uhradí nedoplatok. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zaúčtovaný na prípadne nedoplatky záloh.

VI. Technický stav nebytového priestoru

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. prenajímateľ odovzdá nájomcovi nehnuteľnosť v stave spôsobilom na bežné užívanie, pričom práce navyše požadované vzhľadom na charakter budúcej prevádzkovej činnosti nájomcu vykoná nájomca na vlastné náklady po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatej nehnuteľnosti znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa.

2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajatú nehnuteľnosť v stave ,v akom ho od prenajímateľa prevzal pri podpise tejto zmluvy, alebo v stave po úpravách, s ktorými písomne súhlasil prenajímateľ, ak sa účastníci nedohodnú inak.

3. Pre prípad, že nájomca poruší svoju povinnosť pri skončení nájmu založeného touto zmluvou odovzdať prenajatú nehnuteľnosť v zmysle článku VI/2, je prenajímateľ oprávnený uviesť prenajatý nebytový priestor do pôvodného stavu sám a to na náklady nájomcu.

VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.

2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa, prípadne bez príslušného stavebného úradu, pokiaľ to určuje stavebný zákon.

3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nehnuteľnosti.

4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutých opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

5. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatej nehnuteľnosti a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
6. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nehnuteľnosť len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.
7. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nehnuteľnosti
8. Prenajímateľ je oprávnený požadovať vstup do jednotlivých priestorov predmetnej nehnuteľnosti za účelom kontroly, či ich nájomca užíva riadnym spôsobom a na účel uvedený v zmluve. Termín prehliadky týchto priestorov oznámi prenájomcať nájomcovi 1 deň pred termínom vykonania prehliadky. V prípadoch, keď vec neznesie odklad je prenájomcať oprávnený vstúpiť bez predchádzajúceho oznámenia termínu konania prehliadky.

VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:

- a) dohodou
- b) výpoveďou v 3-mesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Výpoveď je účinná aj v prípade, kedy tento doručený písomný prejav nebude nájomcom alebo zástupcom nájomcu v jeho sídle prevzatý alebo prevzatie bude nimi odmietnuté. Súčasne s výpoveďou bude doručená žiadosť o opustenie priestorov, ktoré sú predmetom nájmu.
- c) uplynutím dojednanej doby (platí len pre prípad, ak je nájom na dobu určitú).
- d) odstúpením od zmluvy

2. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať ak:

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou;
 - b) nájomca nezaplatí nájomné uvedené v článku IV a zálohové platby za elektrickú energiu uvedené v článku V, v dohodnutej lehote splatnosti, prenájomcať môže zmluvu vypovedať písomne s 1 mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť nasledujúcim dňom po doručení výpovede nájomcovi.
 - d) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenájomcaťa.
3. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu najneskôr na druhý deň po skončení trvania tejto nájomnej zmluvy. Ak nájomca poruší túto povinnosť, zaväzuje sa prenájomcaťovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 100,- € za každý aj začatý deň omeškania s vypratáním predmetu nájmu. V prípade, že nájomca nevyprace priestor do 5 kalendárnych dní, prenájomcať je oprávnený vypratať predmet nájmu a to na náklady prenájomcaťa.

4. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať:

- a) ak stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si priestor prenajal;
- b) ak nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
- c) ak prenájomcať hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z ust. § 5 ods. 1, zák. č. 116/1990 Zb.
- d) bez udania dôvodu

5. Zmluvné vzťahy, neupravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatnými súvisiacimi právnymi predpismi.

6. Výpoveďou nezaniká povinnosť nájomcu zaplatiť dlžnú čiastku.

7. V prípade, že sa prenájomcať rozhodne nebytové priestory naďalej prenajímať, zaväzuje sa ich prednostne prenajať nájomcovi min. na ďalších 5 rokov za rovnakých podmienok, ak tento vykoná stavebné úpravy na vlastné náklady, ktoré zvýšili hodnotu prenajatej nehnuteľnosti, v prípade, že sa zmluvné strany nedohodnú inak.

IX. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.

2. Obidve zmluvné strany sa zaväzujú, že túto zmluvu a všetky dojednania z nej vyplývajúce budú považovať za dôverné a budú ich chrániť pred zneužitím tretími osobami okrem údajov, ktoré sú povinní poskytovať podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Poskytovanie údajov je podmienené prerokovaním s druhou zmluvnou stranou.

3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

4. Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých po jednom obdrží prenajímateľ aj nájomca.

5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni zverejnenia zmluvy na webovom sídle obce.

Vo Veličnej, dňa 26.06.2023

Za prenajímateľa

Za nájomcu

Ing. Daniel Laura - starosta obce

Ing. Miroslav Kovalčík - konateľ