

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 3/2023 zo dňa 28.2.2023

uzatvorený podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 43, § 663 až § 684 a § 720 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Čl. I. Zmluvné strany

1. Obec: Koškovce
Sídlo: Koškovce č. 11, 067 12
Zastúpený: Mgr. Marcel Ciklaminy – starosta obce
IČO: 00323179
DIČ: 2021232697
Bankové spojenie: Prima banka a. s.
Číslo účtu: SK24 5600 0000 0042 5164 4001
(ďalej len „prenajímateľ“)
2. Obchodné meno: ETRIA, s.r.o
Zastúpená: Ing. Jozef Gajdoš - konateľ
Sídlo: Koškovce č. 18, 067 12 Koškovce
IČO: 54165041
DIČ: 2121603814
(ďalej len „nájomca“)

Čl. II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 478 kat. územia Koškovce, stavba – Obecný úrad a kultúrny dom, druh stavby: „15“ (administratívna budova) – Koškovce č. 11, 067 12 Koškovce. Stavba postavená na pozemku na parcele č. 70, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1190 m².
2. Predmet nájmu:
 - nebytový priestor nachádzajúci sa na poschodí kultúrneho domu v Koškovciach o celkovej výmere: 18,48 m².(kancelária – sklad)
3. Nájomca je obchodná spoločnosť, zapísaná v príslušnom obchodnom registri a má záujem využívať predmet nájmu na vykonávanie podnikateľskej činnosti: **Sklad počítačovej techniky.**
4. Prenajímateľ zároveň prehlasuje, že vo vzťahu k nehnuteľnosti opísanej zhora nie sú uplatnené reštitučné nároky tretích osôb.

Čl. III. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ touto Zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania titulom nájmu predmet nájmu špecifikovaný v bode 2 Čl. II. tejto Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 28.2.2023 a to výlučne za účelom prevádzkovania týchto činností:
 - **Sklad počítačovej techniky**
2. Predmetom tejto Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 28.2.2023 je záväzok nájomcu platiť prenajíateľovi nájomné a úhradu za energie a služby s tým spojené s predmetom nájmu vo výške a spôsobom dohodnutým v článku IV. tejto zmluvy.

Čl. IV. Nájomné a úhrady za energie a služby spojené s predmetom nájmu

1. Výška nájomného za užívanie predmetného nájmu bola stanovená za základe dohody zmluvných strán nasledovne:
 - Nájomné za nebytové priestory – skladové priestory vo výške 8,30 €/ m²/rok (18,48 m² x 8,30 €) t. j. 153,40 € ročne**SPOLU: 153,40 € ročne.**

Nájomné za predmet nájmu zahŕňa nájom za užívanie predmetného nájmu, vrátane paušálnych platieb za povinné revízie bleskozvodov, komínov, protipožiarnych hydrantov, nákladov na obvyklé udržiavanie predmetu nájmu.

V cene nie je zahrnutá úhrada za energie a služby, ktorých poskytovanie je s nájmom spojené.

Nájomné podľa bodu 1 je nájomca povinný platiť prenajíateľovi odo dňa začiatku doby na základe vystavenej a doručenej faktúry bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajíateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo priamo do pokladne obce Koškovce.

2. Prenajíateľ je oprávnený upraviť výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ak dôjde počas doby platnosti zmluvy k nárastu cenových úrovní dodávaných médií u dodávateľov a tiež v prípade ak ročný nedoplatok za danú službu prekročí u nájomcu sumu 300,00 eur. Úprava výšky nájomného a zálohových platieb sa uskutoční jednostranným písomným oznámením prenajíateľa, ktoré zašle nájomcovi najneskôr do 7 dní odo dňa zvýšenia. Prenajíateľ je povinný takéto zvýšenie preukázať.
3. V prípade iného než komunálneho odpadu je nájomca povinný na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu prostredníctvom zberovej spoločnosti, ktorá má s obcou Koškovce uzatvorená zmluvu na zber triedeného odpadu.
4. Prenajíateľ súhlasí s umiestnením označenia obchodného mena nájomcu v priestoroch predmetu nájmu, pri vstupe do budovy, v ktorom sa predmet nájmu nachádza a to na náklady nájomcu. Spôsob inštalácie a umiestnenie informačného zariadenia musí byť vopred písomne odsúhlasený prenajíateľom.
5. Umiestnenie neprenosného informačného, reklamného alebo propagačného zariadenia (napr. billboard, reklamné tabule a pod.) na verejných priestranstvách vo vlastníctve obce musí byť vopred písomne odsúhlasené prenajíateľom. Za umiestnenie takéhoto zariadenia je Prenajíateľ povinný platiť úhrady podľa platného VZN obce Koškovce o miestnych daniach na území obce Koškovce- časť – daň za užívanie verejného priestranstva. Daň sa vyrubuje raz ročne.

6. V prípade omeškania nájomcu s plnením jeho peňažných záväzkov podľa tejto zmluvy, má prenajímateľ nárok voči nájomcovi výlučne len na úroky z omeškania vo výške 0,02% denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia.

Čl. V.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom predmetu **Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 28.2.2023 je dohodnutý na dobu neurčitú, od 1.3.2023 (deň začatia nájmu).**
2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi v deň začiatku doby nájmu podľa bodu 1. tohto článku. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu zmluvné strany odovzdávajúci protokol podpísaný obidvoma zmluvnými stranami. Odovzdávajúci protokol bude obsahovať najmä označenie jednotlivých častí predmetu nájmu a opis stavu predmetu nájmu ku dňu podpísania uvedeného odovzdávajúceho protokolu. Ustanovenia tohto bodu sa použijú aj pri odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi zo strany nájomcu po ukončení nájmu podľa tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah založený touto zmluvou je možné ukončiť pred uplynutím doby nájmu podľa bodu 1 tohto článku
 - a.) Písomnou výpoveďou prenajímateľa výlučne len z nasledujúcich dôvodov:
 - Nájomca dá vec do podnájmu v rozpore so zmluvou
 - Ak v dôsledku zmien vykonávaných nájomcom na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa hrozí na predmete nájmu prenajímateľovi značná škoda
 - Ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie vecí takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda
 - Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
 - Nájomca o viac ako dva mesiace mešká s platením nájomného alebo úhrad za služby plnenia spojené s predmetom nájmu podľa tejto zmluvy
 - Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok
 - Bolo rozhodnuté o odstránení predmetu nájmu
 - b.) Písomnou výpoveďou nájomcu bez udania dôvodu
4. **Výpovedná lehota je rovnaká pre obidve strany – 3 mesiace.** Výpoveď musí byť podaná písomne. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.
5. Zmluvné strany sa na účely tejto zmluvy dohodli na nasledovnej zásade doručovania výpovede: „pokiaľ adresát doporučenú zásielku do 15 dní od uloženia na pošte nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia zásielky adresátovi.“

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie podľa tejto zmluvy a v takomto stave predmet nájmu udržiavať na vlastné náklady počas celej doby nájmu.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu a so súhlasom nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch (napr. havária, požiar atď.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, resp. bez súhlasu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať zástupcu nájomcu, resp. nájomcu.
4. **Prenajímateľ vyfakturuje nájomcovi nájomné spojené s užívaním predmetu nájmu do 30.dní odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy.**
5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na zásobách, zariadení a veciach a zariadeniach vnesených do predmetu nájmu zo strany nájomcu.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi všetky jemu dostupné a potrebné technické údaje a technickú dokumentáciu týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane stavebno-technickej dokumentácie v rozsahu, v akom ju má k dispozícii.
7. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.
8. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné alebo iné úpravy trvalého charakteru a to predovšetkým zmeny zasahujúce do stavebnej, architektonickej podstaty stavby, zmeny podstatne meniace predmet nájmu, pevné inštalácie zariadení, ako i zásahy do elektrického, plynového, vodovodného a iného vedenia. Rovnako v prípade, ak nájomca chce zabezpečiť predmet nájmu zabudovaním zabezpečovacieho zariadenia, je povinný vyžiadať so vopred písomný súhlas prenajímateľa.
9. Nájomca poistí jeho majetok **vnesený** do predmetu nájmu vo vlastnom mene a na vlastné náklady. Nehnutel'nosť (budovu), v ktorej sa nachádza predmet nájmu podľa tejto zmluvy je povinný vo vlastnom mene a na vlastné náklady poistiť prenajímateľ.
10. V zmysle zákona SNR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení vykonávacích predpisov sa nájomca zaväzuje prevádzať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie.
11. Nájomca je zodpovedný a povinný v predmete nájmu v rámci svojej činnosti dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy upravujúce bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, hygienické ako i protipožiarne predpisy tak, aby boli v súlade s požiarinými normami
12. Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenia a zariadenia na požiarnu ochranu, ako aj odstraňovanie závad zabezpečuje a vykonáva na vlastné náklady nájomca podľa platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách. Po

skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať revízne správy o vyhradených technických zariadeniach a zariadeniach na požiarnu ochranu prenajímateľovi pri odovzdávacom a preberacom konaní po skončení nájmu.

13. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti o ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ich vykonávacích predpisov školenia o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj dodržiavanie ostatných povinností podľa citovaných predpisov.
14. Nájomca preberá na seba všetku zodpovednosť za osoby a majetok, ktorý sa v čase trvania nájmu bude nachádzať v predmete nájmu.
15. Pri ukončení nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v pôvodnom stave (v akom ho nájomca prevzal od prenajímateľa) s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu jeho užívaním a tiež s prihliadnutím na prípadné stavebné úpravy predmetu nájmu vykonané nájomcom podľa tejto zmluvy a vykonať hygienickú maľbu. Nájomca si nebude nárokovať finančnú odplatu za vykonané stavebné práce, za opravy bežného charakteru, ktoré uskutočnil na vlastné náklady na predmete nájmu.
16. Nájomca je povinný informovať bezodkladne, najneskôr v lehote 8 dní, prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu (napr. názov, právna forma, sídlo, konateľstvo, bankové spojenie), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, nariadení exekúcie na majetok nájomcu. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomností a iných úkonov vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.

Čl. VII.

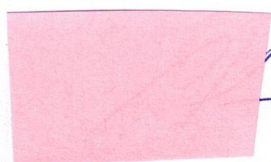
Záverečné ustanovenia

1. Pre vzťahy touto zmluvou platí zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občiansky zákonník.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. V zmysle §47 a ods.1 Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov nadobudne táto zmluva účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný zmluvu uverejniť do 7 dní odo dňa jej uzavretia na webovej stránke obce.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 2/2023 zo dňa 28.2.2023 sú prílohy uvádzané v tejto zmluve.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a nemajú výhrady proti jeho obsahu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú. Zmluvné strany svojím podpisom potvrdzujú, že túto zmluvu uzatvorili dobrovoľne, slobodne vážne a že nebol uzatvorený v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán.

5. Osoby konajúce za zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a sú spôsobilé konať za zmluvné strany.
6. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z toho po dva (2) pre každú zmluvnú stranu.
7. Prílohy tejto Zmluvy o nájme:
 - Preberací protokol

V Koškovciach, dňa 28.2.2023

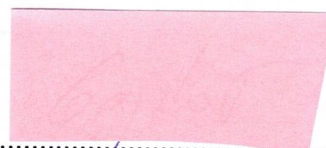
V Koškovciach, dňa 28.2.2023



Obec Koškovce
Obecný úrad č.11
~~067 12 Koškovce~~
IČO:00323179

Obec Koškovce

Mgr. Marcel Ciklaminy, starosta obce



Ing. Jozef Gajdoš, ETRIA s.r.o

Príloha č. 1

Preberací protokol k uzatvorenej nájomnej zmluve

zo dňa 28.2.2023

Opis stavu predmetu nájmu :

Predmetom nájmu je nebytový priestor (kancelária – sklad) nachádzajúci na poschodí Kultúrneho domu v Koškovciach o výmere 18,48 m².

Číslo miestnosti	Miestnosť	Podlaha		Steny		Poznámka
		popis	m2	popis	výška	
	Kancelária - sklad		18,48			

Stav miestností zodpovedá bežnému opotrebovaniu.

Nájomca je oprávnený užívať okrem predmetu nájmu aj tieto spoločné časti:

- spoločný vstup do kultúrneho domu.

Počet odovzdaných kľúčov:


- 2 ks – od vstupu do Kultúrneho domu v Koškovciach
- 2 ks – od vstupu na horné poschodie (sklenené vchodové dvere)
- 2 ks – od vstupu do prenajímaných priestorov (kancelária – sklad)

Nájomca berie na vedomie, že v zmysle čl. VI. odst. 3 Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 2/2023, vo výnimočných a odôvodnených prípadoch (napr. havária, požiar atď) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, resp. bez súhlasu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenie a následne o tomto bezodkladne informovať zástupcu nájomcu, resp. nájomcu. Na tento účel budú

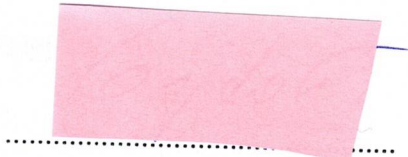
u Prenajímateľa v zapečatenej obálke uložené po 1 ks kľúča od vstupu do prenajatého priestoru (kancelárie – skladu). Zapečatenú obálku s náhradným kľúčom overí svojim podpisom aj nájomca. Nájomca je taktiež povinný pri akejkol'vek výmene kľúčov (zámkov) od uvedených vstupov do prenajatých priestorov odovzdať jeden kľúč Prenajímateľovi.

Zmluvné strany vyhlasujú, že uvedené skutočnosti v preberacom protokole sú pravdivé a zohľadňujú skutočný stav predmetu nájmu ku dňu jeho odovzdania do nájmu nájomcovi.

V Koškovciach, dňa 28.2.2023


Obec Koškovce
Obecný úrad č.11
067 12 Koškovce
IČO:00323179

Mgr. Marcel Ciklaminy, starosta



Ing. Jozef Gajdoš, konateľ