

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá na základe ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších platných právnych predpisov, medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Ľubela**
Sídlo: 032 14 Ľubela 346
IČO: 00 315 567
DIČ: 2020581552
Zastúpený: Ing. Erik Gemzický, PhD., MBA, starosta obce
Telefón: 044/5593246
E-mail: lubela@lubela.sk
Číslo účtu IBAN: SK96 0200 0000 0000 1932 6342

(ďalej len "Prenajímateľ")

a

Nájomcovia:

1/

Obchodné meno: **Peter Krajčí KT - SERVIS**
Miesto podnikania: 032 14 Ľubela 86
IČO: 41 322 568
DIČ: 1072968908
Vedený v registri: Okresný úrad Liptovský Mikuláš, odbor živnostenského podnikania
číslo živnostenského registra: 540-10714
Zastúpený: Petrom Krajčim, majiteľom
Telefón: 0905 985 600
E-mail: ktservis@centrum.sk
Číslo účtu IBAN: SK93 8360 5207 0042 0651 3010

(ďalej len „Nájomca 1“)

2/

Obchodné meno: **Boris Tomčík AUTODIELŇA**
Miesto podnikania: 032 12 Dúbrava 551
IČO: 41 327 870
DIČ: 1073880137
IČ DPH: SK1073880137
Vedený v registri: Okresný úrad Liptovský Mikuláš, odbor živnostenského podnikania
číslo živnostenského registra: 540-111322
Zastúpený: Borisom Tomčíkom, majiteľom
Telefón: 0905 922 987
E-mail: ktservis@centrum.sk
IBAN: SK04 1100 0000 0026 2571 5742

(ďalej len „Nájomca 2“)

(Nájomca 1 a Nájomca 2 ďalej spolu len „Nájomcovia“)
(Prenajímateľ a Nájomcovia ďalej spolu len „Zmluvné strany“).

ktorí súhlasne vyhlasujú a svojimi podpismi na tejto Zmluve o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“) potvrdzujú, že sú plne spôsobilí a oprávnení na právne úkony a túto Zmluvu uzatvárajú za nasledovných podmienok:

Preambula

Prenajímateľ vyhlasuje, že Zmluva bola schválená Uznesením Obecného zastupiteľstva obce Ľubefa č. 12/2024 zo dňa 11.04.2024 z dôvodu hodného osobitného zreteľa, s ktorého znením uznesenia sa Nájomcovia pred podpisom tejto Zmluvy oboznámili, čo potvrdzujú svojimi podpismi na tejto Zmluve.

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastrí nehnuteľností na Okresnom úrade Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 907, okres Liptovský Mikuláš, obec Ľubefa, katastrálne územie Zemianska Ľubefa, a to:
 - Stavby Budova priemyslu **súpisné číslo 559**, druh stavby: polyfunkčná budova, postavená na pozemku parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape, parcelné číslo 220/41, o výmere 357 m², zastavaná plocha a nádvorie,

(ďalej len „Budova č. 559“).

2. Na základe tejto Zmluvy Prenajímateľ prenecháva Nájomcom na užívanie priestory „autoservisu“ o výmere 110 m², situované v západnej časti Budovy č. 559 so samostatným vstupom od cesty III. triedy č. 2326 (ďalej ako „Predmet nájmu“) nachádzajúce sa v stavbe Budovy č. 559, ktorých je Prenajímateľ výlučným vlastníkom, a to v stave, v akom sa nachádzajú ku dňu podpisu tejto Zmluvy, aby Nájomcovia Predmet nájmu za podmienok dojednaných v tejto Zmluve užívali a Nájomcovia sa zaväzujú Predmet nájmu užívať v súlade s touto Zmluvou a za užívanie Predmetu nájmu platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné.

Čl. II

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcom Predmet nájmu špecifikovaný v Čl. I bode 2. Zmluvy za účelom poskytovania najmä služieb opráv motorových vozidiel a iných činností, ktoré sú predmetom činnosti Nájomcov v zmysle osvedčení o živnostenskom oprávnení vydaných Nájomcom. Prílohou č. 1 Zmluvy je fotokópia Výpisu zo živnostenského registra Nájomcu 1 a Prílohou č. 2 Zmluvy je fotokópia Výpisu zo živnostenského registra Nájomcu 2 /nie starších ako 30 dní ku dňu podpisu tejto Zmluvy všetkými Zmluvnými stranami/.
2. Prenajímateľ udeľuje Nájomcom súhlas na využívanie Predmetu nájmu podľa bodu 1. tohto článku Zmluvy a na vykonávanie činností v Predmete nájmu v súlade s účelom nájmu špecifikovaným v bode 1. tohto článku Zmluvy. Akékoľvek iné využívanie Predmetu nájmu, ako je uvedené v bode 1. tohto článku Zmluvy je možné meniť po dohode Zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto Zmluve.

Čl. III Nájomné, platobné podmienky

1. Nájomné za Predmet nájmu predstavuje sumu vo výške 730,- € bez DPH ročne, t. j. na každého Nájomcu pripadá na základe vzájomnej dohody Zmluvných strán suma nájomného vo výške 365,-€ bez DPH ročne. V prípade zdaniteľného plnenia bude k sume nájmu účtovaná aj sadzba DPH vo výške podľa platného právneho predpisu v čase zdaniteľného plnenia.
2. Nájomné je splatné dvakrát ročne do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca po uplynutí polroka príslušného kalendárneho roka za daný kalendárny rok, a to bezhotovostným stykom na účet Prenajímateľa alebo vkladom do pokladne Prenajímateľa, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej každému Nájomcovi na sumu Nájomného podľa bodu 1. tohto článku; Prenajímateľ sa zaväzuje vystaviť a doručiť faktúry každému z Nájomcov na úhradu nájomného najneskôr 10 dní pred dňom ich splatnosti na e-mailovú adresu kt servis@centrum.sk, s ktorým spôsobom doručovania faktúry Nájomcovia výslovne súhlasia. Za riadne uhradené sa bude považovať nájomné, ktoré bude v dohodnutej lehote pripísané na účet Prenajímateľa.
3. V prípade trvania nájomného vzťahu v kalendárnom roku menej ako 12 kalendárnych mesiacov sú Nájomcovia povinní platiť nájomné v alikvotnej výške ročného nájomného určeného súčinom 1/12 ročného nájomného a počtu kalendárnych mesiacov trvania nájomného vzťahu v danom kalendárnom roku.
4. Prenajímateľ je na základe dohody Zmluvných strán oprávnený zvýšiť nájomné na nasledujúci kalendárny rok a ročnú mieru inflácie určenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky meranej indexom spotrebiteľských cien, o ktorej výške bude zvýšená výška nájomného na nasledujúci kalendárny rok, a to formou jednostranného písomného oznámenia Prenajímateľa doručeného Nájomcom spolu s faktúrou za sumu predchádzajúceho ročného nájomného. Uvedený postup je možné prvýkrát uplatniť pri úhrade nájomného za rok 2024 v roku 2025.
5. Ak sa Nájomcovia dostanú do omeškania so splnením ich záväzku zaplatiť Prenajímateľovi nájomné, sú povinní zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej aplikovateľnými právnymi predpismi za každý deň omeškania Nájomcov s úhradou nájomného.

Čl. IV

Cena služieb spojených s nájmom a osobitné dojednania k investíciám do Predmetu nájmu

1. Nájomcovia sa popri nájmom zaväzujú na vlastné meno a vlastný účet znášať dodávku týchto služieb spojených s nájmom:
 - dodávku elektrickej energie, odber ktorej je meraný samostatným elektromerom. Nájomcovia sa zaväzujú zaplatiť za dodávku tejto služby cenu, ktorá bude Nájomcom vyúčtovaná dodávateľom elektrickej energie na základe skutočnej spotreby nameranej elektromerom a podľa podmienok dohodnutých v Zmluve o dodávke a distribúcii elektrickej energie uzatvorenej medzi dodávateľom elektrickej energie a Nájomcami; za týmto účelom sa Nájomcovia zaväzujú do 10 dní odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy uzatvoriť s dodávateľom elektrickej energie vo vlastnom mene a na vlastný účet príslušnú Zmluvu o dodávke a distribúcii elektrickej energie.

- dodávku vody, odber ktorej je meraný samostatným vodomermom. Nájomcovia sa zaväzujú zaplatiť za dodávku tejto služby cenu, ktorá bude Nájomcom vyúčtovaná dodávateľom vody na základe skutočnej spotreby nameranej k Predmetu nájmu vodomermom a podľa podmienok dohodnutých v Zmluve uzatvorenej medzi dodávateľom vody a Nájomcami; za týmto účelom sa Nájomcovia zaväzujú do 10 dní odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy uzatvoriť s dodávateľom vody, resp. príslušným prevádzkovateľom verejného vodovodu vo vlastnom mene a na vlastný účet príslušnú Zmluvu o dodávke a distribúcii vody.
 - prípadné náklady za vykurovanie, a to podľa pomeru prenajatej plochy k celkovej výmere podlahovej plochy nehnuteľnosti.
 - ostatné poplatky spojené s užívaním Predmetu nájmu.
2. Nájomcovia sú okrem povinností uvedených v bode 1. tejto Zmluvy povinní do 10 dní odo dňa prevzatia Predmetu nájmu nahlásiť na meno a účet Nájomcov prípadný odber dodávok a služieb k Predmetu nájmu u poskytovateľov služieb spojených s užívaním Predmetu kúpy (poskytovatelia prípadného internetového pripojenia a iní). Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcom súčinnosť za účelom splnenia povinností podľa bodu 1. a podľa tohto bodu tohto článku. Nájomcovia sa zaväzujú na vlastný účet uhrádzať náklady za a platby za odvoz smetí a odpadu z Predmetu nájmu.
 3. Nájomcovia sa zaväzujú znášať na vlastné meno a na vlastný účet všetky rekonštrukcie, opravy a zveľaďovanie Predmetu nájmu, a to vrátane jeho vonkajších konštrukcií, ďalej udržiavať, zveľaďovať a rekonštruovať Predmet nájmu na vlastné náklady bez participácie alebo finančnej podpory zo strany Prenajímateľa, pričom po skončení nájmu sa zaväzujú odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu bez akéhokoľvek finančného alebo nefinančného vyrovnania zo strany Prenajímateľa za zveľadenie a zhodnotenie Predmetu nájmu, a to v stave, v akom ho na vlastné náklady udržiavali, zveľadili a zrekonštruovali s výnimkou hnuteľných vecí, ktoré do Priestoru autoservisu vniesli Nájomcovia a ktoré hnuteľné veci netvoriace súčasť Predmetu nájmu sú oprávnení po skončení nájmu vypratať z Predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky rekonštrukcie, opravy a úpravy Predmetu nájmu znášajú na vlastné meno a vlastné nebezpečenstvo Nájomcovia, pričom za takéto zveľadenie im neprináleží zo strany Prenajímateľa žiadne vyrovnanie ani iná forma odplaty (a to ani v naturáliách), a to ani v prípade, ak bol Predmet nájmu zhodnotený oproti stavu, v ktorom Nájomcovia Predmet nájmu od Prenajímateľa prevzali a ani v prípade skončenia nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy.
 4. Na všetky stavebné úpravy alebo rekonštrukcie Predmetu nájmu a na všetky činnosti, ktoré si vyžadujú zásah do konštrukcie Predmetu nájmu alebo ktoré predstavujú stavebnú zmenu Predmetu nájmu, zmenu jeho tvaru, zmenu jeho stavebných súčastí alebo zmenu jeho pevných prvkov a súčastí, sa vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa. Nájomcovia zodpovedajú za všetku škodu, ktorá vznikne na Predmete nájmu alebo Prenajímateľovi v dôsledku porušenia povinností Nájomcov uvedených v predchádzajúcej vete tohto bodu.

Čl. V

Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to na 5 (slovom: päť) rokov odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy.
2. Táto Zmluva sa končí uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá. Pred uplynutím doby nájmu môžu Zmluvné strany nájomný vzťah založený touto Zmluvou skončiť nasledovne:

- a) písomnou dohodou všetkých Zmluvných strán;
- b) výpoveďou bez udania dôvodu zo strany Prenajímateľa. Výpovedná lehota je tri mesiace a táto začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede Nájomcom;
- c) odstúpením od Zmluvy z dôvodov uvedených v zákone, alebo ak Nájomcovia alebo ktorýkoľvek z Nájomcov:
 - ca) o viac ako jeden mesiac mešká/meškajú s platením nájomného;
 - cb) vykonajú stavebné úpravy alebo iné zmeny na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
 - cc) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa dajú Predmet nájmu do podnájmu alebo užívania ďalšej právnickej alebo fyzickej osobe, resp. prevedú práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy na tretiu stranu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
 - cd) napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu zo strany Prenajímateľa porušujú povinnosti vyplývajúce im z tejto Zmluvy v Čl. VI. bod 2.;

Zánik nájmu v prípade odstúpenia od Zmluvy nastáva dňom doručenia písomného odstúpenia od Zmluvy druhej Zmluvnej strane.

3. Pre doručovanie zásielok poštou (vrátane výpovede a jednostranného odstúpenia od Zmluvy) platí, že zásielka sa považuje za doručení dňom jej prevzatia. Ak adresát odmietne písomnosť prijať, považuje sa písomnosť za doručení dňom, kedy bolo prijatie odmietnuté. Za doručení sa považuje aj v tom prípade, ak bola zásielka vrátená odosielateľovi ako nedoručená bez ohľadu na dôvod nedoručenia a to aj vtedy, ak sa adresát o tejto písomnosti nedozvie. Dňom doručenia je v takomto prípade deň vrátenia zásielky odosielateľovi. Zásielka sa doručuje na adresu účastníka uvedenú záhlaví Zmluvy.
4. Nájomcovia sa pre prípad ukončenia nájmu zaväzujú, že najneskôr v nasledujúci deň po uplynutí doby nájmu, uplynutí výpovednej lehoty alebo zrušení Zmluvy odstúpením, prenajaté priestory vyprázdnia a Predmet nájmu Prenajímateľovi vrátia v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu a v stave po prípadných úpravách a rekonštrukciách vykonaných v zmysle Čl. IV bodu 3. tejto Zmluvy.
5. Ak Nájomcovia neuvoľnia a neodovzdajú Prenajímateľovi Predmet nájmu ani do 3 dní po uplynutí doby nájmu alebo zrušení Zmluvy výpoveďou alebo odstúpením, Prenajímateľ je oprávnený vypratať nebytové priestory sám na náklady Nájomcov.
6. Ak Nájomcovia v súlade s touto Zmluvou nepreberú Predmet nájmu a nevstúpia do riadneho užívania, Prenajímateľ môže od tejto Zmluvy odstúpiť.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti Prenajímateľa sú najmä:
 - Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcom v stave spôsobilom na dohovorené užívanie;
 - Prenajímateľ má právo kontrolovať spôsob užívania Predmetu nájmu Nájomcami a plnenie práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy a z platných právnych predpisov, a to po predchádzajúcom upozorení Nájomcov a v ich prítomnosti, ak túto prítomnosť Nájomcovia vyžadujú.
2. Práva a povinnosti Nájomcov sú najmä:

- Nájomcovia sú povinní užívať Predmet nájmu v rozsahu a za podmienok určených Zmluvou a v súlade s platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na nájom nebytových priestorov;
- Nájomcovia neprenehajú Predmet nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa do podnájmu alebo výpožičky tretím osobám;
- Zmeny a úpravy na Predmete nájmu (vrátane stavebných) sú Nájomcovia oprávnení vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa;
- Odovzdanie Predmetu nájmu Prenajímateľom do užívania Nájomcom sa uskutoční písomným protokolom v deň jeho faktického odovzdania;
- Nájomcovia sa zaväzujú nebytový priestor označený v Čl. I. tejto Zmluvy užívať len pre výkon svojho podnikateľského oprávnenia a na účel dohodnutý v tejto Zmluve;
- Nájomcovia sú oprávnení umiestniť reklamné a informačné tabule na objekte, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza až po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa;
- Nájomcovia sú povinní uhrádzať všetky náklady spojené s akoukoľvek údržbou a opravami a udržiavať tak Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie po celú dobu nájmu;
- Nájomcovia sú povinní, v objektoch tvoriacich Predmet nájmu podľa tejto Zmluvy, po celú dobu trvania zmluvného vzťahu zabezpečovať dodržiavanie povinností na úseku protipožiarnej ochrany, dodržiavanie zásad bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a povinností vyplývajúcich z predpisov na ochranu zdravia ľudí (hygienické predpisy);
- Nájomcovia ihneď oznámia Prenajímateľovi závady zistené v prenajatých priestoroch tvoriacich Predmet nájmu a prípadnú hroziacu škodu;
- Nájomcovia sú po dobu nájmu povinní zabezpečiť vykonávanie odborných prehliadok a revízií elektrospotrebičov umiestnených v Predmete nájmu, pokiaľ to vyžadujú príslušné predpisy;
- Nájomcovia sú povinní neodkladne oznámiť Prenajímateľovi zmeny svojho účtu, adresy a všetky zmeny vo svojich identifikačných údajov a iné zmeny týkajúce sa ich podnikateľského oprávnenia;
- Po skončení nájmu sú Nájomcovia povinní odovzdať Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu. Ak dôjde k poškodeniu Predmetu nájmu alebo k jeho nadmernému opotrebeniu, Prenajímateľ zohľadní uvedené skutočnosti v konečnom vyúčtovaní a pre tento účel vystaví faktúru s lehotou splatnosti do 15 dní počítanej odo dňa vystavenia; prípadné zhodnotenie Predmetu nájmu zo strany Nájomcov sa k spôsobenému opotrebeniu alebo poškodeniu nezapočítava;
- Nájomcovia berú na vedomie, že Prenajímateľ zabezpečí poistenie stavby tvoriacej Predmet nájmu na jeho náklady počas celého trvania doby nájmu. Zmluvné strany sa v tejto súvislosti dohodli, že Prenajímateľ bude jedenkrát do roka refakturovať Nájomcom takto uhradenú sumu uhradeného poistného spolu so sumou ročného nájomného a Nájomcovia sa zaväzujú uvedené refakturované sumy zaplateného poistného Prenajímateľovi zaplatiť.
- Nájomcovia zodpovedajú za prípadné škody vzniknuté výkonom svojej činnosti na majetku Prenajímateľa v prenajímaných priestoroch tvoriacich Predmet nájmu a v celom objekte Budovy č. 559 špecifikovanom podľa Čl. I tejto Zmluvy, prípadne za škody spôsobené na majetku ostatných nájomníkov nachádzajúcich sa v objekte.

Čl. VII


Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch. Každá zo Zmluvných strán obdrží jeden rovnopis.
2. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania všetkými Zmluvnými stranami; Zmluvné strany berú na vedomie, že podľa ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka táto Zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení podľa osobitného zákona.

3. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto Zmluvy, môžu byť vykonané len po predchádzajúcej dohode oboch Zmluvných strán, a to formou písomného a datovaného dodatku k Zmluve.
4. Vo veciach neupravených touto Zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov. Ak by sa jednotlivé ustanovenia tejto Zmluvy mali stať celkom alebo sčasti neúčinnými alebo neuskutočniteľnými, alebo ak Zmluva obsahuje medzery, nie je tým dotknutá účinnosť zostávajúcich ustanovení. Na mieste neúčinného alebo neuskutočniteľného platí ako dohodnuté také ustanovenie, ktoré najviac zodpovedá hospodárskemu zmyslu a účelu neúčinného ustanovenia. V prípade medzier platí ako dohodnuté také ustanovenie, ktoré zodpovedá tomu, ktoré by bývalo podľa zmyslu a účelu tejto Zmluvy dohodnuté, keby na túto záležitosť Zmluvné strany už skôr pamätali.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že písomné prejavy budú doručované na adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy osobne a/alebo prostredníctvom pošty ako doporučenú listovú zásielku a/alebo prostredníctvom kuriérskej služby alebo mailom; tým nie je vylúčené osobné prevzatie písomnosti podľa tejto Zmluvy ktoroukoľvek Zmluvnou stranou. Pre prípad, že zásielku nie je možné doručiť na uvedenú adresu, pre účely tejto Zmluvy sa považuje písomnosť za riadne doručenú na tretí deň po vrátení nedoručenej zásielky. Ak si adresát známy na uvedenej adrese nevyzdvihne zásielku uloženú na pošte v odbernej dobe, považuje sa zásielka za doručenú uplynutím posledného dňa uloženia na pošte. V prípade, ak ktorákoľvek zo Zmluvných strán písomne oznámi zmenu svojej adresy druhej Zmluvnej strane, budú písomné prejavy doručované na takto oznámenú adresu.
6. V prípade porušenia povinností uvedených v tejto Zmluve, má ktorákoľvek zo Zmluvných strán právo na náhradu škody voči tej Zmluvnej strane, ktorá jej svojim konaním túto škodu spôsobila.
7. Zmluvné strany sa dohodli a precizujú, že táto Zmluva nahrádza v plnom rozsahu Zmluvu uzatvorenú medzi Zmluvnými stranami dňa 01.11.2020, ktorá dňom podpisu tejto Zmluvy stráca platnosť a účinnosť.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že túto Zmluvu si pred podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, uzatvárajú ju slobodne a vážne, na dôkaz čoho Zmluvu vlastnoručne podpisujú.


V Lubeli dňa 1. 4. 2024

Prenajímateľ:

 Obec Lubefa
zast. Ing. Erik Gemzický, PhD., MBA
starosta


V Lubeli dňa 1. 4. 2024

Nájomca 1:

 Peter Krajčí KT - SERVIS
Peter Krajčí
majiteľ

V Lubeli dňa 1. 4. 2024

Nájomca 2:

 Boris Tomčík AUTODIELŇA
Boris Tomčík
majiteľ