

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto Zmluvu /ďalej len „Zmluva“/

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ : **Obec Lednické Rovne**
IČO: 00 317 462
DIČ: 2020615597
So sídlom: Námestie slobody 32, 020 61 Lednické Rovne, SR
Štatutárny orgán: Mgr. Marian Horečný, starosta obce
Bank. spojenie: Prima banka Slovenska, a .s.
IBAN: SK26 5600 0000 0029 9632 7001

/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Obchodné meno: Ing. Zuzana Tarabová – ZM Trading
Sídlo: Medová 463/2A; 020 61 Lednické Rovne
IČO: 37484494
DIČ: 1020067664
IBAN: SK12 7500 0000 0040 2367 3417

/ďalej len „nájomca“ a spolu s prenajímateľom
len ako „zmluvné strany“/

Článok II. Predmet Zmluvy

- 2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v Lednických Rovniach, katastrálne územie Lednické Rovne, vedenej na Okresnom úrade v Púchove na liste vlastníctva č. 1 ako budova súpisné číslo 32, postavená na pozemku parcelné číslo KN-C 321/1 (ďalej len „**Nehnuteľnosť**“).
- 2.2 Predmetom Zmluvy je nájom nebytových priestorov na 1. nadzemnom podlaží (prízemí) Nehnuteľnosti podľa bodu 2.1 o celkovej výmere **76,2 m²**. S prenájmom nebytového priestoru je spojené právo užívať spoločné priestory stavby, v ktorej sa predmet zmluvy nachádza (zádvrie o výmere 5,3m²) (ďalej len „**Predmet nájmu**“).
- 2.3 Prenajímateľ vyhlasuje, že na Predmete nájmu neviaznu žiadne také práva tretích osôb a tiež že neexistujú žiadne rozhodnutia súdov, prípadne iných osôb alebo orgánov verejnej moci a ani žiadne iné zmluvy alebo dohody, ktoré by mohli ohroziť alebo obmedziť výkon práv Nájomcu podľa tejto Zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje bezodkladne informovať Nájomcu o skutočnostiach, ktoré by mohli mať vplyv na pravdivosť vyhlásení uvedených v tomto bode.

Článok III. Účel nájmu

- 3.1 Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať v súlade so svojim predmetom podnikania podľa zápisu v Obchodnom registri Slovenskej republiky, platnými právnymi predpismi za účelom **výroba a predaj rýchleho občerstvenia s rozvozom k zákazníkom** v súlade so stavebným určením prenajatých nebytových priestorov a platnými právnymi predpismi. Účelu nájmu sa neprieči skutočnosť, ak Nájomca nebude fyzicky vykonávať v prenajatých nebytových priestoroch činnosť podľa predchádzajúcej vety, za predpokladu, že bude riadne platiť dohodnuté nájomné a odplatu za služby poskytované spolu s nájmom v súlade so Zmluvou.
- 3.2 Nájomca preberá predmet nájmu v primeranom technickom stave a potvrdzuje, že predmet nájmu bude užívať iba na dohodnutý účel riadnym spôsobom a že sa bude o predmet nájmu náležite starať.

Článok IV. Práva a povinnosti Prenajímateľa

- 4.1 Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu ku dňu účinnosti zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Prevzatie Predmetu nájmu, spolu s uvedením jeho stavu, počtu poskytnutých kľúčov a ďalších potrebných náležitostí, bude zaprotokolované v písomnom zápise, ktorý podpíšu obe zmluvné strany v deň odovzdania Predmetu nájmu.
- 4.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť poistenie celého Predmetu nájmu, okrem majetku Nájomcu, ktorý počas trvania Zmluvy do Predmetu nájmu zabuduje a vnesie.
- 4.3 Prenajímateľ je povinný s odbornou starostlivosťou zabezpečovať opravy, ktoré sú potrebné z hľadiska riadneho užívania Predmetu nájmu a zachovania jeho prevádzkyschopného stavu. Ak vznikne potreba opravy z titulu neodbornej obsluhy alebo iného dôvodu zavineného Nájomcom, náklady na opravu uhradí Nájomca Prenajímateľovi.
- 4.4 Prenajímateľ technicky umožní zabezpečenie káblového prípoja a zavedenie potrebného počtu priamych telefónnych liniek do Predmetu nájmu. Nájomca si zabezpečí prihlásenie telefónnych liniek a dátových služieb na vlastné meno. Po skončení nájmu Nájomca zabezpečí prekládku alebo zrušenie svojich telefónnych liniek a dátových služieb.
- 4.5 Prenajímateľ sa zaväzuje bezodplatne poskytnúť Nájomcovi priestor pre smetné nádoby na komunálny a separovaný odpad, neobmedzený prístup k nim 24 h. denne a možnosť štandardného odvozu odpadu z týchto nádob.

Článok V. Práva a povinnosti Nájomcu

- 5.1 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ v zmysle bodu 4.3 Zmluvy vykonať a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. Zároveň sa Nájomca zaväzuje spolupracovať s povereným pracovníkom Prenajímateľa (Bc. Jozef Hollan, e-mail: prednosta@lednickerovne.sk) pri nahlasovaní opráv, spolupôsobiť pri ich odstraňovaní a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
- 5.2 Drobné opravy, obvyklú údržbu a servisnú činnosť si zabezpečí Nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom náklady spojené s drobnými opravami a obvyklou údržbou sa rozumie:
- 5.2.1 náklady spojené drobnými opravami súvisiacimi s udržiavaním Predmetu nájmu sú náklady na výmenu drobných súčiastok a jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia do hodnoty 100,- EUR za každý jednotlivý kus,
- 5.2.2 náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu sú náklady na práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, a to napr. maľovanie, deratizácia, drobné opravy nábytku, interiérového vybavenia a technického zariadenia.

- 5.3 Stavebné úpravy, úpravy rozvodov elektriny, vody, plynu a telefónov a iné podstatné zmeny a úpravy na Predmete nájmu, alebo ktorejkoľvek jeho časti môže Nájomca vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.
- 5.4 Ak Nájomca vykonal na Predmete nájmu úpravy podľa bodu 5.3, Nájomca je povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v posledný deň nájmu alebo v inom dohodnutom termíne v stave so zrealizovanými úpravami podľa Prenajímateľom schválenej projektovej dokumentácie (najmä priečky, zádverie, uličná presklená fasáda, rozvody vody a kanalizácie, rozvody elektriky a telekomunikačných sietí, svetidlá) a s úpravami, ktoré Prenajímateľ odsúhlasil, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak Nájomca nevykonal na Predmete nájmu úpravy podľa bodu 5.3, vráti Nájomca Predmet nájmu Prenajímateľovi v posledný deň nájmu alebo v inom dohodnutom termíne v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nemá nárok na úhradu technického zhodnotenia vykonaného na Predmete nájmu.
- 5.5 Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať v prenajatých nebytových priestoroch poriadok.
- 5.6 Nájomca zodpovedá v Predmete nájmu za dodržiavanie ochrany pred požiarom v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov s výnimkou § 4 písm. m), n), a § 5 s výnimkou písm. e), g). Nájomca zabezpečí v Predmete nájmu vykonávanie kontrol a servisu len tých technických a požiarnych zariadení, ktorých je vlastníkom. Nájomca zodpovedá v Predmete nájmu za dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (BOZP) a civilnej ochrany (CO).
- 5.7 Nájomca si zabezpečí vnútorné vybavenie prenajatých nebytových priestorov na vlastné náklady a projekt interiéru je povinný vopred predložiť na odsúhlasenie Prenajímateľovi. Prenajímateľ sa vyjadrí k projektu do 7 dní od jeho obdržania, pričom v prípade nevyjadrenia sa do stanoveného termínu platí, že Prenajímateľ súhlasí s jeho obsahom.
- 5.8 Nájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti Prenajímateľovi (jeho splnomocnenému zástupcovi) umožniť vstup do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok, a to po predchádzajúcej dohode.
- 5.9 Nájomca nie je oprávnený Predmet nájmu alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 5.10 Prenajímateľ umožní Nájomcovi umiestniť pri Predmete nájmu informačnú tabuľu s obchodným menom a/ alebo logom Nájomcu. Nájomca je povinný každé označenie prenajatých priestorov, vlastný informačný systém alebo reklamu v spoločných priestoroch vopred písomne odsúhlasiť s Prenajímateľom.
- 5.11 Nájomca je povinný zabezpečiť poistenie majetku Nájomcu, ktorý počas trvania Zmluvy do Predmetu nájmu vnesie.

Článok VI. Nájomné

- 6.1 Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu dohodnuté nájomné v celkovej výške **451,40 ,-EUR** (slovom: štyristopäťdesiatjeden euro štyridsať centov)/ **mesačne vopred**

(ročný prepočet):

76,2m² x 69,00,- EUR/m² = **5.257,8 ,- EUR/rok** – nebytový priestor, a

2,65m² x 60,- EUR/m² = **159,- EUR/rok** – príslušná časť spoločných priestorov.

K nájomnému za nebytové priestory Prenajímateľ **nebude** fakturovať daň z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“) pokiaľ nedôjde k zmene právnych predpisov.

- 6.2 V súvislosti s nájmom budú Nájomcovi poskytované aj nasledovné služby, za ktoré Nájomca bude uhrádzať zálohové a paušálne platby vopred v nasledovnej výške :

- **15,00 EUR mesačne** za vodu a stočné – zálohová platba.

K uvedeným platbám Prenajímateľ **nebude** fakturovať DPH v zmysle platných právnych predpisov.

Ostatné služby spojené s nájmom, a to najmä dodávka elektrickej energie, plynu, tepla, telekomunikačné služby, odborné prehliadky a odborné skúšky zariadení vo vlastníctve Nájomcu alebo vo výlučnom užívaní Nájomcu, pokiaľ je to technicky možné, služby zabezpečenia priestorov a upratovanie Predmetu nájmu, poplatok za odvoz a likvidáciu komunálneho a separovaného odpadu si bude Nájomca zabezpečovať vo vlastnej réžii.

- 6.3 Platby nájomného a platby za služby uvedené v bode 6.2 Zmluvy platí Nájomca Prenajímateľovi na účet uvedený vo faktúre a sú splatné do 21 dní od doručenia faktúry Nájomcovi na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy, pričom prenajímateľ vystaví faktúru vždy do 20. dňa prvého mesiaca kalendárneho štvrt'roka, za ktorý sa platba uskutočňuje. Nájomca je oprávnený formou písomného oznámenia určiť ako miesto doručenia faktúry aj adresu tretej osoby, ktorá nie je zmluvnou stranou (ďalej na účely len tohto článku „tretia osoba“), ako aj zmeniť svoje označenie vo faktúre.
- 6.4 Ak faktúra nebude spĺňať náležitosti daňového dokladu, nebude vystavená v súlade so Zmluvou, alebo nebude obsahovať požadované prílohy, má Nájomca právo vrátiť ju v lehote splatnosti Prenajímateľovi na prepracovanie spolu s uvedením dôvodov jej vrátenia. Týmto prestáva platiť pôvodný termín splatnosti faktúry a Nájomca nie je v omeškaní. Nová lehota splatnosti faktúry začína plynúť dňom doručenia prepracovanej faktúry.
- 6.5 Zmena fakturačnej adresy Nájomcu alebo zmena označenia Nájomcu podľa bodu 6.3 sa môže uskutočniť aj bez dodatku k Zmluve písomným oznámením Nájomcu doručeným Prenajímateľovi, pričom táto zmena je účinná okamihom jej doručenia druhej zmluvnej strane.
- 6.6 Vyúčtovanie skutočných nákladov za služby vykoná Prenajímateľ minimálne raz ročne, najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roku nasledovným spôsobom:

- **voda a stočné** – na základe odpočtu podružného vodomera.

V prípade skončenia nájmu v priebehu kalendárneho roka sa vyúčtovanie skutočných nákladov za služby vykoná iba za alikvotnú časť roka, a to najneskôr do troch mesiacov po skončení nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok VII.

Zmluvné sankcie

- 7.1 Ak je Nájomca v omeškaní s úhradou platieb vyplývajúcich zo Zmluvy, Prenajímateľ si môže aj formou vystavenia faktúry uplatniť voči Nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
- 7.2 V prípade porušenia povinností podľa článku V. Zmluvy Nájomcom, je tento povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500,- EUR za každé porušenie povinnosti jednotlivu. Uplatnením práva na zmluvnú pokutu zo strany Prenajímateľa nie je dotknuté právo Prenajímateľa požadovať od Nájomcu náhradu škody. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený domáhať sa aj náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu.

Článok VIII. Doručovanie

- 8.1 Výpoveď Zmluvy, odstúpenie od Zmluvy, dodatky k Zmluve, faktúry a vyúčtovanie budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou. Výpoveď Zmluvy, odstúpenie od Zmluvy a faktúry doručujú zmluvné strany formou doporučenej zásielky.
- 8.2 Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu sídla/miesta podnikania druhej zmluvnej strany alebo na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy. Za deň doručenia sa v takomto prípade považuje 15-ty deň po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou.
- 8.3 Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade bezdôvodného odopretia prevzatia zásielky doručovanej osobne/prostredníctvom kuriéra. Za deň doručenia sa v takomto prípade považuje deň, keď bolo prijatie písomnosti bezdôvodne odopreté, o čom nemusí byť adresát písomnosti poučený.
- 8.4 Pri realizácii tejto Zmluvy môžu zmluvné strany komunikovať aj faxom alebo formou elektronickej pošty (e-mailom), avšak touto formou nemôžu meniť alebo rušiť Zmluvu, ak v Zmluve nie je uvedené inak. V prípade komunikácie podľa tohto bodu, druhá zmluvná strana bezodkladne potvrdí prijatie doručenia preukaznou formou.

Kontaktné údaje: Prenajímateľ Bc. Jozef Hollan, prednosta@lednickerovne.sk,

Nájomca Ing. Zuzana Tarabová, zmtrading@zmtrading.sk

Zmenu kontaktných údajov uvedených v tomto bode môžu zmluvné strany uskutočniť aj bez dodatku k Zmluve na základe písomného oznámenia doručeného druhej zmluvnej strane. Zmena kontaktných údajov je účinná 3. deň od doručenia písomného oznámenia druhej zmluvnej strane, ak v oznámení nie je uvedený neskorší dátum účinnosti.

Článok IX. Trvanie Zmluvy

- 9.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu poslednou Zmluvnou stranou a **účinnosť nasledujúci deň po dni zverejnenia zmluvy** na webovom sídle Prenajímateľa.
- 9.2 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, t.j. **1 rok odo dňa jej účinnosti (od 01.08.2021 do 01.08.2022)** s možnosťou jej predĺženia, ak sa na tom zmluvné strany dohodnú vo forme dodatku k tejto Zmluve.
- 9.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca má po uplynutí doby nájmu uvedenej v bode 9.2 Zmluvy k Predmetu nájmu nájomné právo na dobu ďalšieho jedného roka za predpokladu, že u Prenajímateľa toto právo písomne uplatní (oznámením / výzvou) najneskôr 2 mesiace pred skončením dohodnutej doby nájmu uvedenej v bode 9.2 (ďalej len „právo opcie“).

Prenajímateľ môže do 30 dní od doručenia oznámenia (výzvy) o uplatnení práva opcie podľa predchádzajúcej vety tohto bodu vyzvať Nájomcu na rokovanie o výške Nájomného, pokiaľ bude nevyhnutná jeho úprava s ohľadom na v tom čase platné Uznesenia Obecného zastupiteľstva, Všeobecne záväzné nariadenia obce Lednické Rovne, alebo trhové prostredie v danej lokalite, pričom Nájomca sa zaväzuje pristúpiť v stanovenej lehote k rokovaniu s Prenajímateľom. V prípade, ak Nájomca nepristúpi v stanovenej lehote k rokovaniu s Prenajímateľom, je povinný do 30 dní od doručenia výzvy na rokovanie o výške Nájomného uzatvoriť s Prenajímateľom dodatok (zmluvu) o predĺžení doby nájmu za podmienok, ktoré budú predmetom doručenej výzvy na rokovanie o výške Nájomného. V prípade, ak Prenajímateľ Nájomcu na rokovanie o výške Nájomného nevyzve, je povinný do 30 dní od doručenia oznámenia o uplatnení práva opcie uzatvoriť s Nájomcom dodatok (zmluvu) o predĺžení doby nájmu za tých istých zmluvných podmienok, aké sú v čase uplatnenia opcie.

Článok X. Spôsoby ukončenia Zmluvy

- 10.1 Nájom dojednaný touto Zmluvou možno ukončiť:
- a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) výpoveďou.
- 10.2 Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak
- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
 - c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenájomateli poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - e) užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byt vypratať;
 - f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - g) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenájomateľa.
- 10.3 Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenájomateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1.
- 10.4 Výpovedná lehota je tri mesiace, ak nebolo dohodnuté inak; počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Článok XI. Záverečné ustanovenia

- 11.1 Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak súhlasu s obsahom Zmluvy ju podpisujú.
- 11.2 Práva a povinnosti výslovne neupravené Zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
- 11.3 Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny Zmluvy sa uskutočnia formou písomných dodatkov odsúhlasených oboma zmluvnými stranami, ak v Zmluve nie je uvedené inak.
- 11.4 Uzatvorením tejto Zmluvy zanikajú všetky predchádzajúce zmluvy a dojednania medzi zmluvnými stranami týkajúce sa Predmetu nájmu bez ohľadu na formu, v akej boli vykonané.
- 11.5 Zmluvné strany nie sú oprávnené previesť práva a/alebo povinnosti zo Zmluvy bez písomného predchádzajúceho súhlasu druhej zmluvnej strany.
- 11.6 Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch s platnosťou originálu, jeden pre Prenajímateľa a dva pre Nájomcu.
- 11.7 Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Informácie o spracúvaní osobných údajov prenájomateľom ako prevádzkovateľom sú vám plne k dispozícii na webovom sídle

www.osobnyudaj.sk/informovanie, ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.

- 11.8 Táto nájomná zmluva je uzatvorená na základe výsledku Obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej prenajímateľom, ktorej podmienky a spôsobom prenájmu boli schválené Obecným zastupiteľstvom Lednické Rovne na svojom zasadnutí dňa **22.04.2021** uznesením č. **332/2021-4** v súlade s ustanovením § 9 ods. 2 písm. a) a b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

V Lednických Rovniach dňa

V Lednických Rovniach dňa

Prenajímateľ:
Obec Lednické Rovne

Nájomca:
Ing. Zuzana Tarabová – ZM Trading

.....
Mgr. Marian Horečný
starosta

.....
Ing. Zuzana Tarabová