

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

medzi

Obec Malý Lipník

IČO: 00 33 00 43

Zastúpená: Ing. Jozef Šesták, starosta

Bankové spojenie: VÚB a.s.

Č. ú: 138 266 02/0200

IBAN: SK44 0200 0000 0000 1382 6602

(ďalej aj len ako „prenajímateľ“)

a

Lesné pozemkové spoločenstvo - Komposesorát, pozemkové spoločenstvo

Sídlo: Malý Lipník č. 64

IČO: 31 997 384

DIČ: 2020 714 641

zapísané v Registri pozemkových spoločností na Okresnom úrade v Starej Ľubovni,

vložka číslo: R-0016/710

zastúpené: Michal Haščák, predseda LPS - Komposesorát, pozemkové spoločenstvo Malý Lipník

Lipník

Ing. František Kravčák, člen výboru LPS - Komposesorát, pozemkové spoločenstvo Malý Lipník

(ďalej aj len ako „nájomca 2“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Čl. I

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je nebytový priestor o výmere 13 m² nachádzajúci sa na prvom nadzemnom podlaží nehnuteľnosti v k.ú. Malý Lipník, postavenej na parcele č. 30/1 so súpisným č. 64 zapísanej na liste vlastníctva č. 1 vedenom Okresným úradom Stará Ľubovňa, katastrálnym odborom (ďalej aj len „predmet nájmu“). Predmet nájmu je vyznačený na situačnom nákrese prvého nadzemného podlažia, ktorý tvorí prílohu č. 1

tejto zmluvy.

2. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa.
3. Predmet nájmu je pripojený na verejný rozvod vody, plynu, elektrickej energie a kanalizáciu a má samostatné meracie zariadenia pre služby poskytované s užívaním nebytových priestorov (dodávané médiá).
4. Nájomca berie na vedomie, že pripojenie na internet a do telefonickej siete si musí nájomca zabezpečiť vo vlastnom mene a na vlastné náklady. Nájomca súhlasí s tým, že predmet nájmu je bez funkčných klimatizačných zariadení a že prípadné vybavenie predmetu nájmu klimatizáciou si musí zabezpečiť vo vlastnom mene na vlastné náklady.

Čl. II Účel nájmu

1. Predmet nájmu bude nájomca využívať výhradne za účelom administratívnych prác.
2. Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia (ďalej len „Povolenia“) vyžadované v zmysle právnych predpisov pre prevádzkovanie predmetnej činnosti nájomcu v predmete nájmu a na požiadanie ich poskytnúť vrátane súvisiacich príloh a dokumentov k nahliadnutiu nájomcovi.

Čl. III Doba nájmu, skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, a to počnúc dňom 01.12.2019 (ďalej len „Deň začatia nájmu“).
2. Nájomca prehlasuje, že predmet nájmu si prehliadol a že stav predmetu nájmu je mu dobre známy, je plne vyhovujúci a spôsobilý na dohodnutý účel užívania. Nájomca prehlasuje, že voči stavu predmetu nájmu nemá žiadne námietky. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou priestorov. Najneskôr pri odovzdaní predmetu nájmu vykoná prenajímateľ odpis stavu meracích zariadení pre služby poskytované s užívaním nebytových priestorov (pokiaľ pre konkrétnu službu poskytovanú s užívaním nebytových priestorov meracie zariadenie existuje).
3. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi, ako aj o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu prenajímateľom po skončení nájmu, vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu prenajímateľ a nájomca. Prípadné nedostatky alebo vady predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote, inak bez zbytočného odkladu.
4. Nájom zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) zničením predmetu nájmu alebo objektu,
 - c) uplynutím výpovednej doby,
 - d) zánikom nájomcu.

5. V prípade dania výpovede táto musí byť písomná a doručená druhému účastníkovi zmluvného vzťahu. Výpovedná doba bola dohodnutá trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť:
 - a) ak je nájomca v omeškaní viac ako 60 dní s plnením akéhokoľvek peňažného záväzku (alebo jeho časti) voči prenajíateľovi, ktorý súvisí s užívaním predmetu nájmu
 - b) ak nájomca závažným spôsobom poškodzuje predmet nájmu,
 - c) ak nájomca vykonáva úpravy, alebo iné činnosti, ku ktorým je potrebný predchádzajúci písomný súhlas prenajíateľa, bez takéhoto súhlasu alebo v rozpore s písomným súhlasom alebo časovým harmonogramom alebo písomne odsúhlaseným rozsahom,
 - d) ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa alebo poruší niektorú z ďalších povinností uvedených v čl. V bode 10 tejto zmluvy.
7. Účinnosť odstúpenia prenajíateľa a zánik nájmu je daný dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi; pokiaľ prenajíateľ v písomnom odstúpení určí účinnosť odstúpenia a zánik nájmu na neskorší termín (po doručení), nájom zaniká v tomto určenom neskoršom termíne, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.

Čl. IV

Výška nájomného a spôsob úhrady nájomného a služieb spojených s nájmom

1. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy t.j. na nájomnom, ktoré predstavuje sumu 20,- EUR (slovom dvadsať eur) mesačne vrátane DPH.
2. V nájomnom sú obsiahnuté úhrady za služby poskytované s užívaním nebytového priestoru (najmä plyn, el. energia, voda, odvoz odpadu).
3. Nájomné je splatné mesačne /daného mesiaca/, najneskôr do 15-teho dňa mesiaca, za ktorý sa platí príslušné mesačné nájomné. Ak deň splatnosti prípadne na deň pracovného voľna alebo sviatok deň splatnosti sa presúva na najbližší pracovný deň. Nájomné a poplatok za služby spojené s užívaním nebytového priestoru sa uhrádzajú na účet prenajíateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. Za deň uskutočnenia platby resp. úhrady sa pre potreby tejto zmluvy považuje deň, kedy bola príslušná suma pripísaná na účet prenajíateľa.
5. Ak sa nájomca ocitne v omeškaní s akoukoľvek platbou v prospech prenajíateľa v zmysle tejto zmluvy, nájomca sa zaväzuje na výzvu prenajíateľa zaplatiť prenajíateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% percenta z dlžnej sumy, a to za každý aj začatý deň omeškania. Tým nie sú dotknuté prípadné iné nároky prenajíateľa voči nájomcovi z titulu uvedeného omeškania, napríklad nárok domáhať sa náhrady škody, ani výška týchto nárokov.
6. Ak sa touto zmluvou určené nájomné stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo

poplatku alebo zvýšenia dane alebo poplatku (na základe všeobecne záväzného právneho predpisu alebo nariadenia obce Malý Lipník alebo z akéhokoľvek iného titulu) oproti stavu pri podpise tejto zmluvy, tak sa nájomné automaticky zvyšuje o sumu, ktorej výška sa vypočíta tak, aby po jeho zvýšení zostal čistý príjem prenajímateľa z nájomného nezmenený oproti stavu, ktorý bol pred zavedením dane alebo poplatku alebo zvýšením dane alebo poplatku (okrem prípadov akýchkoľvek daní a poplatkov, majúcich charakter daní z príjmu).

7. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného iba vtedy, pokiaľ nájomca môže predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo zmluvy. Nájomca nie je povinný platiť nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď nájomca nemohol užívať celý predmet nájmu len preto, že si prenajímateľ neplnil svoje povinnosti zo zmluvy. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť nájomcom uplatnený u prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do 1 mesiaca odo dňa, kedy došlo ku skutočnosti zakladajúcej tento nárok.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľa odovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie podľa tejto zmluvy tak, aby nájomca mohol realizovať svoje práva vyplývajúce mu z tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je povinný vzdať sa konania, ktoré by bolo v rozpore s touto zmluvou a bránilo by riadnemu užívaniu priestorov nájomcom.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi alebo tretím osobám na majetku alebo zdraví, ak škoda nevznikla v dôsledku jeho zavinenia.
4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou. Po uplynutí nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu, vrátane jeho zariadenia a vybavenia prenajímateľovi tak ako ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a vymaľovaný bielu maľovkou. Bežným opotrebením zmluvné strany rozumejú opotrebenie, ktoré zodpovedá riadnemu užívaniu za daný časový úsek pri riadnej starostlivosti nájomcu.
5. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením a zničením. Škody, ktoré spôsobí nájomca (alebo osoby, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu alebo ktoré sa zdržiavali v predmete nájmu s jeho súhlasom, resp. v dôsledku porušenia povinností týmito osobami) na prenajatých a užívaných priestoroch je povinný odstrániť na vlastné náklady a pokiaľ tak neurobí v primeranej lehote po ich vzniku, sú oprávnení odstrániť ich na náklady nájomcu prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný po vopred ohlásenom termíne (dátum a čas) umožniť zástupcovi prenajímateľa, ktorý sa preukáže splnomocnením alebo poverením, prípadne prenajímateľom vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich stavu a dodržiavania zmluvných podmienok, ako aj za účelom opráv a údržby predmetu nájmu a počas výpovednej doby aj za účelom ich prehliadky potenciálnymi budúcimi nájomcami.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu výlučne na vlastné náklady sám alebo prostredníctvom svojho odborného dodávateľa zabezpečovať v bežnom rozsahu

údržbu, opravy, úpravy a servis predmetu nájmu (nie vonkajšej fasády, základov, ani strechy budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza) vrátane všetkých inštalácií, príslušenstva a vybavenia umiestneného v súčasnosti resp. kedykoľvek v budúcnosti v predmete nájmu. Nájomca je povinný na vlastné náklady raz za 3 roky vymaľovať predmet nájmu. Ak všetky vyššie uvedené práce nájomca bez zbytočného odkladu nezabezpečí, je povinný to okamžite oznámiť prenajímateľovi. Prenajímateľ má právo (nie však povinnosť) vykonať takéto zásahy na náklady nájomcu, ak ich bez zbytočného odkladu nájomca nezabezpečil a nájomca je následne povinný uhradiť s tým súvisiace náklady prenajímateľovi.

8. Nájomca je oprávnený len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľov v rozsahu a časovom harmonograme, ktoré prenajímateľ písomne vopred schválil, v predmete nájmu vykonať stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení nájomcu (ďalej len „Úpravy“). K udeleniu súhlasu musí nájomca prenajímateľovi vopred odovzdať stavebné plány a presnú špecifikáciu Úprav. V prípade, že Úpravy vyžadujú súhlas/y (povolenie/a) orgánov štátnej alebo verejnej správy, potom stavebné plány a presná špecifikácia budú overené autorizovaným architektom resp. stavebným inžinierom a budú v celom rozsahu potrebnom pre takéto podanie, zodpovedať všetkým normám a právnym predpisom, a to všetko na náklady nájomcu. Získanie prípadných úradných povolení je povinnosťou nájomcu. Súhlas prenajímateľa s Úpravami nezakladá prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad Úprav s príslušnými právnymi normami a predpismi. Pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, nájomca nie je oprávnený požadovať úhradu nákladov Úprav ani protihodnotu toho, o čo sa v dôsledku Úprav zvýšila hodnota veci, a to ani v prípade, kedy prenajímateľ dal k Úpravám súhlas. Nájomca je oprávnený odpisovať akékoľvek Úpravy, ktoré vykonal na základe tejto zmluvy. V prípade, že nájomca nemá nárok na náhradu vykonaných Úprav, považuje sa táto skutočnosť za súhlas prenajímateľa so zaradením predmetu Úprav do odpisov u nájomcu.
9. Zabudovanie zabezpečovacích a iných zariadení alebo ich výmenu je nájomca povinný s prenajímateľom písomne vopred odsúhlasiť tak, aby bola zaistená primeraná potreba utajenia týchto zariadení nájomcu, kompatibilita so zariadeniami prenajímateľov a zároveň zaistená potrebná informovanosť prenajímateľa pre prípad mimoriadnych udalostí a pre zabezpečenie riadnej prevádzky predmetu nájmu a objektu.
10. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom) inej osobe len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom prenajímateľa, daným pred uzavretím príslušnej zmluvy o podnájme (resp. inej zmluvy, ktorá umožní tretej osobe užívať predmet nájmu). Súhlas prenajímateľa musí byť daný ako súhlas s konkrétnym znením zmluvy o podnájme (inej zmluvy), ktorú má nájomca v úmysle uzavrieť, inak v zmysle dohody prenajímateľa a nájomcu nejde o súhlas v zmysle tohto odseku. Ak vyššie uvedeným spôsobom súhlas prenajímateľa nebol daný, alebo ak nájomca uzatvoril zmluvu o podnájme (inú zmluvu) v inom znení, než bola prenajímateľom odsúhlasená, nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume štvormesačného nájomného a to do 10-tich dní odo dňa kedy ho na jej úhradu prenajímateľ vyzval.
11. Ak dôjde k zmene vlastníctva predmetu nájmu (resp. stavby, v ktorej sa nachádza), vstúpuje nadobúdateľ vlastníctva do právneho postavenia prenajímateľa a právne

postavenie nájomcu sa nemení a nadobúdateľ (noví prenajímateľ) ani nájomca nie sú oprávnení z tohto dôvodu túto zmluvu vypovedať, ani od nej odstúpiť.

12. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
 - a) vypratať predmet nájmu; v prípade porušenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume štvormesačného nájomného a to do 10-tich dní odo dňa kedy ho na jej úhradu prenajímateľ vyzval. V prípade, že nájomca bude v omeškaní s povinnosťou vypratať predmet nájmu viac ako 14 dní, je prenajímateľ oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu, vypratane veci na náklady nájomcu uskladniť a v prípade, že nájomca si uskladnené veci nevyzdvihne ani do 1 mesiaca po oznámení ich uskladnenia, tieto veci na náklady nájomcu predať.
 - b) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom (alebo osobami, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu alebo ktoré sa zdržiavali v predmete nájmu s jeho súhlasom, resp. v dôsledku porušenia povinností týmito osobami) alebo vypratáním majetku nájomcu a odstraňovaním jeho Úprav, a to tak, aby predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi, ak sa nedohodne s prenajímateľom inak; v prípade porušenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume štvormesačného nájomného a to do 10-tich dní odo dňa kedy ho na jej úhradu prenajímateľ vyzval.
13. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne ukončené iba v tom prípade, ak nájomca vráti všetky kľúče od predmetu nájmu; inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na účet nájomcu a nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume jednomesačného nájomného a to do 10-tich dní odo dňa kedy ho na jej úhradu prenajímateľ vyzval.
14. Nájomca umožní prenajímateľovi vykonávať odbornú prehliadku predmetu nájmu v priebehu trvania nájmu počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva predmetu nájmu, zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu, ako aj prípravy a uskutočňovania potrebných stavebných úprav a opráv predmetu nájmu a odstraňovania akejkoľvek škody, havárie alebo inej prekážky. Nájomca odovzdá prenajímateľovi v zalepenej obálke kľúč od prenajatých priestorov, aby v prípade havárie, ak nie je prítomný alebo iného závažného dôvodu bolo možné miestnosť sprístupniť. O prípadnom použití kľúča sa spíše záznam a tento musí byť podpísaný treťou osobou.
15. Nájomca je povinný v deň zistenia, najneskôr v najbližší pracovný deň písomne informovať prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu predmetu nájmu.
16. Akékoľvek činnosti nájomcu, ktoré spôsobia zásadné zmeny súvisiace s vonkajším vzhľadom predmetu nájmu alebo objektu (umiestnenie plagátov, reklamných tabúľ, rôznych nápisov a iných vecí nájomcu na balkóne, na stenách a fasáde objektu, alebo inde) vyžadujú predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.
17. V zmysle dohody zmluvných strán prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody, ktoré mu vzniknú výpadkami v dodávkach služieb alebo energií, resp. iných médií, ktorých dodávateľmi sú tretie osoby a nájomca nemá nárok na zľavu na nájomnom a ani

na náhradu škody voči prenajímateľovi spôsobenú takýmito výpadkami v dodávkach služieb alebo energií, resp. iných médií. To neplatí ak takáto situácia vznikla zavinením prenajímateľa.

18. V zmysle dohody zmluvných strán má prenajímateľ nárok domáhať sa od nájomcu popri ktorejkoľvek zmluvnej pokute dohodnutej v tejto zmluve, aj náhrady škody, a to v plnej výške. Ak je výška zmluvnej pokuty určená ako násobok mesačného nájomného, za mesačné nájomné sa považuje výška nájomného vrátane DPH (t.j. 20,- €).
19. Pre doručovanie písomných dokumentov platí, že povinnosť doručiť písomnosť je splnená dňom, keď ju adresát prevezme, odmietne prevziať alebo dňom, keď ju pošta vrátila odosielajúcej strane ako nedoručenú. Písomnosti sa doručujú na adresu sídla, miesta podnikania alebo bydliska zmluvnej strany uvedenú v zmluve, alebo ak bola riadne písomne oznámená zmena adresy druhej zmluvnej strane, potom na túto novú adresu.

Čl. VI Záverečné ustanovenia

1. V prípade porušenia povinnosti nájomcu ustanovenej v čl. V ods. 8, ods. 9 je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume štvormesačného nájomného za každé jedno porušenie, a to do 10-tich dní odo dňa kedy ho na jej úhradu prenajímateľ vyzval.
2. Zmluva podlieha zákonnej povinnosti zverejnenia. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania poslednou zmluvnou stranou a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ust. §47a ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zverejniť Zmluvu v súlade s príslušnými zákonnými ustanoveniami najmä ustanoveniami zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, najneskôr do 7 dní odo dňa uzavretia tejto zmluvy.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
5. Všetky spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, budú riešené pred Rozhodcovským súdom Slovenskej obchodnej a priemyselnej komory v Bratislave podľa jeho vnútorných predpisov.
6. Zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného prenajímateľom a nájomcom, inak sú neplatné.
7. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch v slovenskom jazyku, dve pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a úplne slobodne prejavili.

9. Zmluvné strany súhlasia s obsahom tejto zmluvy a vyhlasujú, že túto neuzatvorili za nevýhodných podmienok ani pod tlakom, čo potvrdzujú svojím podpisom.

v Malom Lipníku dňa 29.11.2019

Prenajímateľ

v Malom Lipníku dňa1.12.2019

Nájomca