# Zmluva o nájme nebytových priestorov- návrh

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zák.č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, medzi zmluvnými stranami :

**Prenajímateľ : OBEC ZAMAROVCE**

zastúpený: Mgr. Petrom Minárikom - starostom obce

so sídlom: Obecný úrad Zamarovce, Zamarovská ul. č.1

bank. spoj.: VÚB a.s., Trenčín,

IBAN: SK6202000000000017327202

IČO: 687 251

**Nájomca : UNIVERSUS, s.r.o.**

zastúpený Daliborom Šerým, konateľom

so sídlom: Mierové nám.č.3, 911 01 Trenčín

bank. spoj.: ČSOB a.s. Trenčín

IBAN: SK2775000000004008743974/7500

IČO: 44889577

IČ DPH: SK2022864261

t a k t o :

**I.**

**Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Zamarovce, obec Zamarovce a je zapísané na

* liste vlastníctva číslo 1 vedenom Okresným úradom Trenčín, katastrálnym odborom, ako budova - so súpisným číslom 239, stojaca na parc.č.1031/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 261 m2,
* liste vlastníctva číslo 900 vedenom Okresným úradom Trenčín, katastrálnym odborom, ako pozemok registra E s parc.č.1231/1 orná pôda o výmere 671 m2.

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu časť nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 1 tohto článku, nebytový priestor budovy domu smútku so súpisným číslom 239 o výmere podlahovej plochy 163 m2, presne vymedzený nákresom v prílohe č.1 k tejto zmluve, ktorý pozostáva z miestnosti skladu č.7, miestnosti so zosilovačom č.3, miestnosti  č.4, miestnosti prípravovne č.6, priestoru pre mraziace boxy. Nájomca je rovnako oprávnený užívať prístupovú komunikáciu k budove na pozemku parc.č. 1231/1.
2. Nájomca takto špecifikovaný predmet nájmu prijíma do užívania ako riadny a starostlivý hospodár na účely svojho podnikania prevádzkovania činnosti pohrebnej služby a zaväzuje sa riadne a včas platiť nájomné a znášať všetky náklady spojené s užívaním.
3. Zmluvné strany konštatujú, že budova č.239 je Dom smútku, ktorý slúži a účelovo je určený k dispozícii všetkým občanom obce Zamarovce. Vzhľadom k tomu nájomca berie na vedomie, že zostávajúcu časť nehnuteľnosti budú na vykonávanie pietnych pohrebných obradov využívať aj iné subjekty - pohrebné služby poverené priamo občanmi obce. V tejto súvislosti sa nájomca zaväzuje poskytovať maximálnu súčinnosť pri vykonávaní obradov a s tým súvisiacich činností tretími osobám.

**II.**

**Začiatok a trvanie nájomnej zmluvy**

1. Nájomný vzťah sa začína dňom 1.6.2020 a je dojednaný na dobu určitú do 31.12.2025.
2. Pri príležitosti odovzdania predmetu nájmu do užívania nájomcovi je potrebné vyhotoviť preberací protokol o stave predmetu nájmu. Ak sa z  nejakého dôvodu nevystaví protokol o prevzatí, považuje sa predmet nájmu za odovzdaný od tej chvíle, keď nájomca začne užívať predmet nájmu bez pripomienok.
3. Nájomca podpisom tejto zmluvy konštatuje, že predmet nájmu je spôsobilý na užívanie za účelom výkonu jeho podnikateľskej činnosti.

**III.**

**Ukončenie nájomnej zmluvy**

1. Zmluvné strany sú oprávnené ukončiť nájomný vzťah pred uplynutím dojednanej doby nájmu písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
2. Prenajímateľ môže bez dodržania výpovednej lehoty zrušiť nájomnú zmluvu s okamžitou účinnosťou odstúpením, ak :
3. nájomca nesplní svoje finančné záväzky z tejto zmluvy, pričom jeho omeškanie s plnením trvá dlhšie ako 60 dní;
4. nájomca predmet nájmu alebo spoločné zariadenia resp. všeobecné priestory užíva značne nevhodne, najmä ak predmet nájmu vážnym spôsobom zanedbáva, resp. nespĺňa svoju povinnosť udržiavať ho alebo predmet nájmu vôbec neužíva v zmysle tejto zmluvy, resp. porušuje povinnosť, ku ktorej sa zaviazal v čl. I, bod 4 tejto zmluvy.
5. nájomca bez súhlasu prenajímateľa uskutoční resp. uskutočnil stavebné zmeny alebo zmení účel užívania predmetu nájmu,
6. nájomca nedodržiava právoplatné úradné podmienky v súvislosti s prevádzkou tohto predmetu nájmu alebo zákonné ustanovenia,
7. nájomca iným závažným spôsobom poruší záväzky z tejto zmluvy, hlavne zákaz ďalšieho podnájmu ustanovený v čl. VI., bod 1).

Odstúpenie, podané doporučeným listom prenajímateľa na poslednú dokázateľne uvedenú adresu nájomcu, ukončuje nájomný vzťah s okamžitou platnosťou.

1. Nájomný vzťah naviac zaniká zánikom predmetu nájmu ako aj ukončením podnikateľskej činnosti nájomcu.
2. Pokiaľ pre správanie nájomcu dôjde k okamžitému zrušeniu nájomnej zmluvy stranou prenajímateľa v súlade s  čl. III., ods. 2), je nájomca povinný, v lehote 30 dní vypratať predmet nájmu, uviesť ho na svoje náklady do pôvodného stavu, v akom bol v čase jeho prevzatie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a odovzdať prenajímateľovi kľúče od objektu nájmu. V prípade, že tak nájomca neurobí, je na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, k takémuto vyprataniu predmetu nájmu neodvolateľne splnomocnený prenajímateľ, pričom vypratanie a návrat do pôvodného stavu sa uskutoční na náklady nájomcu, ktorý znáša nebezpečenstvo za škodu vzniknutú na vyprataných veciach.

**IV.**

**Nájomné a úhrada nájomného**

1. Zmluvné strany dohodli nájomné za celú výmeru predmetu nájmu, vzájomne považované za primerané a nesporné vo výške :

* 4.400,- €/ prvý mesiac trvania nájmu, od 1.6.2020 – 30.6.2020
* 400,- €/ mesačne pre nasledujúce obdobie trvania nájmu, počnúc dňom 1.7.2020

Prenajímateľ nie je platcom DPH.

1. Nájomné je splatné mesačne, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy do 5-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca s lehotou splatnosti faktúry 15 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
2. Hodnota nájomného si podľa dohody zachováva stálu hodnotu. Ako mierka a základ na výpočet tohto zabezpečenia hodnoty slúži index spotrebiteľských cien bežného roka, zverejnený Slovenským štatistickým úradom alebo rovnocenný index, ktorý nastúpi na jej miesto. Úhrada nájomného sa preto mení v tom istom rozsahu ako príslušné indexové číslo, zverejnené k 1.1. príslušného kalendárneho roka. Nájomné v nadväznosti na zmeny indexu nemôže klesnúť pod nájomné platné za predchádzajúci rok.
3. Ak sa nájomca oneskorí s povinnosťou uhradiť nájomné v lehote splatnosti, môže prenajímateľ uplatniť úrok z omeškania vo výške 0,025% z dlžnej sumy za každý deň omeškania s úhradou faktúry.

**V.**

**Náklady spojené s obvyklým udržiavaním**

1. Nájomca znáša všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním, spojené s prevádzkou predmetu nájmu. Za náklady spojené s obvyklým udržiavaním sa považujú všetky náklady, ktoré sú spojené s prevádzkou, starostlivosťou, údržbou a správou predmetu nájmu a sú to :poplatky za elektrickú energiu a drobné opravy a úpravy.

**VI.**

**Účel nájmu a možnosti ďalšieho podnájmu**

1. Nájomca je oprávnený používať predmet nájmu len za účelom výkonu svojej podnikateľskej činnosti v pohrebníctve, prevádzkovaním chladiaceho zariadenia v počte 6 boxov, pričom ďalší podnájom predmetu nájmu je z tohto vylúčený.
2. Nájomca je povinný dodržiavať a zabezpečiť v prenajatom priestore dodržiavanie všetkých hygienických, bezpečnostných a protipožiarnych predpisov.

**VII.**

**Údržba a stavebné zmeny**

1. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v  stave v akom ho prevzal a všetky opravy, ktoré budú na predmete nájmu potrebné a podmienené neadekvátnym užívaním, ak sa nejedná o stavebné škody na budove, vykoná na vlastné náklady a bude na vlastné náklady udržiavať predmet nájmu v použiteľnom stave.
2. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za každé zavinené poškodenie predmetu nájmu a spoločných zariadení a je povinný uhradiť škody, pokiaľ poškodenia zavinil on sám, jeho zamestnanci, alebo ak bolo poškodenie zavinené v dôsledku neodborného alebo odporujúceho užívania objektu nájmu alebo na základe nedostatočnej údržby. Ak existuje oprávnený predpoklad, že takéto poškodenie bolo zapríčinené uvedeným okruhom osôb, je nájomca povinný dokázať, že poškodenie nebolo spôsobené vinou príslušníka tohto okruhu osôb. Ak nájomca svoju povinnosti odstrániť takéto poškodenie nesplní napriek písomnej upomienke v predpísanej lehote, má prenajímateľ právo potrebné práce nechať vykonať na náklady nájomcu.
3. Ak sa vyskytnú závažné poškodenia týkajúce sa nosnej konštrukcie, je nájomca povinný škodu bezodkladne nahlásiť. Nájomca je povinný uhradiť škodu, ktorá vznikla v dôsledku oneskoreného hlásenia.
4. Prenajímateľ má právo vykonať vylepšenia a stavebné zmeny predmetu nájmu, ktoré sú potrebné na riadnu údržbu alebo na prevádzku aj bez súhlasu nájomcu. Jedná sa o účelové stavebné zmeny, ale len v takom čase, rozsahu a spôsobe realizácie, akým nebudú mať žiadny vážny negatívny dopad na podnikanie nájomcu.
5. Pri ukončení nájomnej zmluvy v dohodnutý deň odovzdá nájomca predmet nájmu prenajímateľovi vyprázdnený od všetkých hnuteľných predmetov, v riadnom stave podľa zmluvy, vyčistený a v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Oneskorené odovzdanie bude mať za následok podľa dohody povinnosť nájomcu zaplatiť za čas po skončení nájomného vzťahu stanovenú platbu za užívanie, ktorá bude o 50 % vyššia ako predpísané nájomné do doby pred ukončením nájomného vzťahu. Okrem toho ručí nájomca za všetky vyplývajúce škody alebo právne nevýhody, ktoré vzniknú z oneskoreného vypratania a odovzdania.
6. Nájomca je oprávnený uskutočniť stavebné úpravy po predchádzajúcom písomnom ohlásení prenajímateľovi, pokiaľ tieto stavebné zmeny nevyžadujú stavebné povolenie. Takáto zmena sa týka výlučne predmetu nájmu. Na základe týchto úprav nedôjde k znehodnoteniu predmetu nájmu a negatívnemu ovplyvneniu vzhľadu a užívateľnosti celkového objektu. Iné stavebné zmeny možno uskutočniť len po predchádzajúcom písomnom súhlase samotného prenajímateľa.
7. Nájomca sa zaväzuje všetky ním vykonané stavebné úpravy dokumentovať plánmi a poskytnúť prenajímateľovi jedno vyhotovenie plánov bez úhrady.
8. Prenajímateľ je oprávnený ku kontrole dodržiavania povinnosti údržby a kontrole stavu objektu predmetu nájmu v primeraných časových intervaloch vždy po predchádzajúcom upozornení a dohode s nájomcom.
9. Prenajímateľ udeľuje nájomcovi súhlas k úprave predmetu nájmu, za účelom osadenia chladiaceho zariadenia v počte 6 mraziacich boxov, v súlade s vypracovanou a vzájomne odsúhlasenou projektovou dokumentáciou.

**VIII.**

## Záruka a náhrady škody

1. Prenajímateľ nepreberá žiadnu záruku na určitý výnos predmetu nájmu.
2. Získanie potrebných úradných užívateľských oprávnení akéhokoľvek druhu prináleží výlučne nájomcovi. Prípadné podmienky, udelené v tejto súvislosti, musí nájomca splniť na vlastné náklady. Nájomný vzťah je založený nezávisle od takýchto skutočných alebo právnych možností užívania, ktoré sa týkajú špeciálne výkonu podnikania nájomcu.
3. Prenajímateľ nezodpovedá a neručí za škody, ktoré vzniknú na vnesených veciach a predmetoch odcudzením, požiarom alebo imisiou, bez ohľadu na druh príčiny a rozsah škôd. Preto sa nájomca zaväzuje, že sa o svoj podnik prevádzkovaný v predmete nájmu ako aj o vložené predmety postará zodpovedajúcou poistnou ochranou, predovšetkým na riziko požiaru a poistením zodpovednosti za škodu prevádzkovou činnosťou. Poistný vzťah musí byť založený tak, aby počas používania objektu nájomcom nemohlo vzniknúť ručenie prenajímateľa na základe žiadneho právneho dôvodu.

**IX.**

**Všeobecné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť v prvý deň nasledujúci po dni jej zverejnenia podľa § 47a zák. č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zák.č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
2. Zmluvné strany konštatujú, že súhlas k uzatvoreniu tejto zmluvy bol udelený na zasadnutí obecného zastupiteľstva obce Zamarovce, konanom dňa 07.05.2020, uznesením číslo ................., a tento zámer obce bol 15 dní pred rozhodnutím obecného zastupiteľstva a podpisom zmluvy zverejnený na úradnej tabuli obce a internetovej stránke obce, v súlade s §9a, ods. 9, zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v platnom znení.
3. Zmluva bola vyhotovená v slovenskom jazyku, dvojmo, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom jej vyhotovení. Zmeny a doplnky tejto zmluvy si vyžadujú písomnú formu.
4. Ak by sa nejaké zmluvné ustanovenie stalo neúčinným, netýka sa to ostatných ustanovení zmluvy. Zmluvné strany prehlasujú, že namiesto neúčinného zmluvného ustanovenia spoločne dohodnú účinné zmluvné ustanovenie, ktoré sa z hospodárskeho hľadiska čo najviac priblíži neúčinnému ustanoveniu.
5. Táto zmluva, ako aj všetky právne vzťahy vychádzajúce z tejto zmluvy, podliehajú slovenskému hmotnému právu a sú upravené Občianskym zákonníkom, zák. č. 40/1964 Zb. v platnom znení. Vznik, právna forma, právne vzťahy a zrušenie zmluvy podliehajú slovenskému právnemu poriadku.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená na základe ich slobodnej vôle, vážne, zrozumiteľným a určitým prejavom, bez omylu, a to ani nie v tiesni, a ani nie za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

V Zamarovciach, dňa 25.05.2020.

Prenajímateľ: Nájomca:

Mgr. Peter Minárik Dalibor Šerý