# Zmluva o nájme nebytových priestorov- návrh

uzatvorená podľa zák .č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ako aj v súlade s § 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 : o.z. FRIMLOVEC**

zastúpené Ivanou Rovenskou

so sídlom: Zamarovce, Ul. Zamarovská 134/40, 911 05 Zamarovce

IČO: 52798305

t a k t o :

**I.**

**Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza v katastrálnom území Zamarovce, obec Zamarovce a je zapísaná na:

* liste vlastníctva číslo 1 vedenom Okresným úradom Trenčín, katastrálnym odborom, ako budova - so súpisným číslom 42, stojaca na parc.č.238/1 o výmere 1426 m2,

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu časť nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 1 tohto článku, nebytový priestor budovy zv. Frimlovec o výmere podlahovej plochy - 163,26 m2, pozostávajúcu z miestností, predsieň - 7,41 m2, chodba presklenná - 20 m2, chodba - 25,51 m2, technická miestnosť - 4,32 m2, WC - 2,16 m2, sklad - 24,3 m2, miestnosť č. 1 - 28,8 m2, miestnosť č. 2 - 23,4 m2, miestnosť č. 3 - 27,36 m2.
2. Nájomca takto špecifikovaný predmet nájmu prijíma do užívania ako riadny a starostlivý hospodár na účely prevádzkovania činnosti občianskeho združenia a zaväzuje sa riadne a včas platiť nájomné a znášať všetky náklady spojené s užívaním.
3. Zmluvné strany konštatujú, že budova č.42 Frimlovec, a priľahlý park slúži a účelovo je určený k dispozícii všetkým občanom obce Zamarovce. Vzhľadom k tomu sa nájomca zaväzuje zdržať akéhokoľvek konania, ktorým by znemožňoval alebo narušoval možnosť užívania parku občanmi obce.

**II.**

**Začiatok a trvanie nájomnej zmluvy**

1. Nájomný vzťah sa začína dňom 1......2020 a je dojednaný na dobu neurčitú.
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 činnosti.

**III.**

**Ukončenie nájomnej zmluvy**

1. Zmluvné strany sú oprávnené ukončiť nájomný vzťah písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
2. Prenajímateľ je oprávnený ukončiť nájomný vzťah výpoveďou, s výpovednou dobou 30 dní, z dôvodu realizácie opravy, alebo prestavby objektu, ak finančné prostriedky určené na tento účel získal z fondov EÚ alebo iných verejných zdrojov, resp. mu boli poskytnuté tretími subjektami. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po doručení výpovede.
3. Prenajímateľ môže bez dodržania výpovednej lehoty zrušiť nájomnú zmluvu s okamžitou účinnosťou odstúpením, v prípade podstatného porušenia zmluvy nájomcom, za ktoré zmluvné strany považujú, ak:
4. nájomca nesplní svoje finančné záväzky z tejto zmluvy, pričom jeho omeškanie s plnením trvá dlhšie ako 60 dní;
5. 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.
6. nájomca bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa uskutoční stavebné zmeny, zmení účel užívania predmetu nájmu, alebo vec dá do podnájmu
7. nájomca nedodržiava právoplatné úradné podmienky v súvislosti s prevádzkou tohto predmetu nájmu alebo zákonné ustanovenia,

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

1. Pokiaľ pre správanie nájomcu dôjde k okamžitému zrušeniu nájomnej zmluvy stranou prenajímateľa v súlade s  čl. III., ods. 3), je nájomca povinný, v lehote 15 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 výške1,- € / mesačne/ predmet nájmu. Prenajímateľ nie je platcom DPH.
2. Nájomné je splatné vopred za obdobie kalendárneho roka, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy do 15-teho dňa mesiaca január príslušného kalendárneho roka s lehotou splatnosti faktúry 15 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
3. 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.
4. 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 spotrebovanú 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 vlastnej činnosti občianskeho združenia spočívajúcej v usporadúvaní kultúrnych, spoločenských a osvetových podujatí pre občanov obce Zamarovce a priľahlého okolia, organizovanie záujmových klubov, vzdelávacej činnosti organizovanie kurzov a výstav so zreteľom na propagáciu a zachovávanie kultúrnych hodnôt a tradícií obce, vrátane poskytovania bežnej starostlivosti a údržby o predmet nájmu a zeleň obecného parku Frimlovec, bez nároku na odplatu.
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 počas trvania nájmu vyskytnú na predmete nájmu závažné poškodenia týkajúce sa nosnej konštrukcie, je nájomca povinný vznik poškodenia 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 povinnosť nájomcu zaplatiť za čas po skončení nájomného vzťahu vzájomne odsúhlasenú primeranú zmluvnú pokutu, ktorej výška bude určená ako 150 násobok hodnoty nájomného platného v čase pred ukončením nájomného vzťahu, vyčíslenú za obdobie od vzniku omeškania do skutočného vypratania. 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.

**VIII.**

## Záruka a náhrady škody

1. 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 činnosti nájomcu.
2. 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 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 v zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov , ak aj 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 ..................2020.

Prenajímateľ: Nájomca:

Mgr. Peter Minárik, Ivana Rovenská

starosta obce Zamarovce štatutár občianskeho združenia