

Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a Zákona č.116/1990 Zb. o nájme a
podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ: Obec Kanianka
Sídlo :SNP 583/1, 972 17 KANIANKA
Štatutárny orgán: Ing. Ivor Husár, starosta obce
IČO : 00 518 239
DIČ : 2021160361
Bankové spojenie : VÚB banke a.s. Prievidza
Číslo účtu: 3142200757/0200
IBAN :SK 82 0200 0000 0031 4220 0757
Mail:ocu.kanianka@stonline.sk,
kontakt : 046/5400615
(ďalej ako prenajímateľ)

Obecný úrad Kanianka	
Dátum: 27-04-2018	
Podpis: 16/0/2018	Číslo: S/0893/2018
Prílohy/účet:	Výsledok:

a

Nájomca: Eko Energia s.r.o
Sídlo: SNP 583/1, 972 17 Kanianka
IČO: 36 332 445
IČ DPH: SK2021785106
Zapísaná v ObR: Okresný súd Trenčín, Oddiel Sro, vložka číslo 14296/R
Bankové spojenie: VÚB a.s. Prievidza
IBAN : SK15 0200 0000 0017 7071 5859
Mail: eko-energia@eko-energia.sk
Kontakt:0948200994
(ďalej ako nájomca)

uzatvorili túto zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Čl. I.
PREDMET ZMLUVY A ÚČEL NÁJMU

- Prenajímateľ prenecháva v zmysle uznesenia OZ č. 413/2018 zo dňa 25.4.2018 nájomcovi do nájmu časť nebytových priestorov kotolne PK4 nachádzajúcich sa na ulici SNP 586/14 v **Kanianke**, na pozemku registra „C“ KN, parc. č. 1674/402, zapísanej na LV č. 1, k.ú. **Kanianka**, v celkovej výmere 52,4 m².
Špecifikácia priestorov :
 - Kancelária č.1. plocha miestnosti 9,4 m²
 - Kancelária č.2. plocha miestnosti 14 m²
 - Sklad č. 1 (trafostanica), plocha miestnosti 18,5 m²
 - Sklad č. 2, plocha miestnosti 5 m²
 - WC, plocha miestnosti 2 m²
 - Sprcha, plocha miestnosti 3,5 m²
 Nákres priestorov tvorí prílohu č.1. tejto zmluvy.
- Nájom bude uzavretý za účelom skladovania náhradných dielov.
- Prenajímateľ prehlasuje, že je vlastníkom nebytového priestoru uvedeného v čl. I. ods. 1 tejto zmluvy.
- Predmetom nájmu nie je zariadenie, ani poskytovanie služieb spojené s užívaním nebytových priestorov, ktoré si nájomca hradí samostatne.

ZMLUVU PREVZAL DŇA 27.4.2018

Čl. II.
VÝŠKA NÁJOMNÉHO A ÚHRADA ZA SLUŽBY SPOJENÉ
S UŽÍVANÍM NEBYTOVÉHO PRIESTORU

1. Výška ročného nájomného za užívanie nebytových priestorov je stanovená vo výške 4,- € za 1m²/rok, čo predstavuje 209,60,-€/rok (slovom dvestodevät EUR a šesťdesiat centov za rok) . V stanovenej čiastke za nájomné nie sú zahrnuté náklady za energie ani služby, spojené s užívaním tohto nebytového priestoru
Nájomné sa bude počnúc rokom 2019 upravovať každoročne o výšku inflácie, vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to vždy spätne s účinnosťou od 1.1. kalendárneho roka.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že:
 - a) nájomca bude uhrádzať nájomné **mesačne** predom, vždy k 20-mu dňu v predchádzajúcom mesiaci ,vo výške **17,47,-€** v prospech účtu prenajímateľa VÚB banke a.s. Prievidza, SK 82 0200 0000 0031 4220 0757.
 - b) prvú platbu nájomného v zmysle tejto zmluvy za obdobie od **1.5.2018 do 31.5.2018 uhradí vo výške 17,47,-€ v prospech účtu** prenajímateľa alebo priamo v hotovosti do pokladne obecného úradu najneskôr do 10.5.2018.
 - c) ďalšie nájomné bude nájomca uhrádzať tak, aby bola výška nájomného pripísaná na účet prenajímateľa vždy najneskôr do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca, za ktorý sa platba uhradza,
 - d) v prípade ukončenia nájmu nájomca uhradí nájomné za celý kalendárny mesiac bez ohľadu na deň ukončenia nájmu, pričom mesačná výška nájomného sa rovná 1/12 z výšky ročného nájomného.
3. Prenajímateľ bude uhrádzať pravidelne nájomné v zmysle príslušných ustanovení tejto zmluvy, ktorá je zároveň daňovým dokladom za účelom jej zaúčtovania do účtovnej evidencie nájomcu;
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ nebude poskytovať nájomcovi žiadne služby spojené s nájmom predmetných nehnuteľností a nájomca je povinný zabezpečiť si na vlastné meno a náklady odber elektrickej energie, tepla, teplej úžitkovej vody a iných služieb spojených s užívaním nehnuteľnosti (napr. poplatok za odpad, dane, poplatok za správu....) a to na základe osobitných zmlúv, ktoré za týmto účelom uzatvorí s jednotlivými dodávateľmi energii a služieb.
5. V prípade každého omeškania nájomcu s platením dohodnutého nájomného, môže prenajímateľ od nájomcu vymáhať zmluvnú pokutu vo výške jedného mesačného nájmu a to aj opakovane. Zmluvné strany výslovne prehlasujú, že zmluvnú pokutu nepovažujú za neprimerane vysokú a ani ju nepovažujú za zmluvnú pokutu dojednanú v rozpore s dobrými mravmi a nájomca sa zaväzuje túto zmluvnú pokutu uhradiť. Nájomca zároveň berie na vedomie, že v prípade omeškania s platením nájmu bude povinný uhradiť prenajímateľovi v zmysle § 369 ods. 1 a nasl. Obchodného zákonníka aj dohodnutý úrok z omeškania vo výške 10% / rok z dlžnej sumy a to za každý deň omeškania. V prípade, že dohodnutý úrok z omeškania bude nižší ako aktuálna sadzba úrokov z omeškania, ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky nariadením v zmysle §369 ods. 2 Obchodného zákonníka, úrok z omeškania je povinný nájomca prenajímateľovi uhradiť v zmysle § 369 ods. 2 a nasl. Obchodného zákonníka.
6. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu prípadnej škody a úrokov z omeškania.
7. Výška nájomného môže byť prenajímateľom každoročne upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu ŠÚ SR, a to spätne vždy k 1.1. roku, v ktorom bol index vyhlásený.
8. Po zverejnení ročnej miery inflácie písomne oznámi prenajímateľ výšku upraveného nájomného nájomcovi.
9. Nájomca je povinný dorovnanie nájomného z titulu inflácie podľa bodu 8. a 9. doplatiť najneskôr do 5-teho dňa nasledujúceho mesiaca po oznámení výšky zvýšeného nájomného prenajímateľom.

Čl. IV. DOBA NÁJMU

1. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu určitú od 1.5.2018 , do 30.4.2020, s trojmesačnou výpovednou lehotou, s možnosťou opakovaného nájmu.
2. Účastníci môžu ukončiť nájomný vzťah dohodou, ktorá musí byť uzatvorená písomne.
3. Ďalej zmluvné strany môžu vypovedať túto nájomnú zmluvu len z výpovedných dôvodov uvedených v § 9 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
4. Výpovedná doba je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
5. Pri skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. Dňom podpísania zápisnice o prevzatí predmetu nájmu prenajímateľom nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch. V prípade nesplnenia tejto povinnosti – neodovzdania nebytových priestorov prenajímateľovi uhradí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- € za každý začatý mesiac v ktorom mal nebytový priestor odovzdať a nevykonal tak.
6. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. V. PRÁVA A POVINNOSTI PRENÁJÍMATEĽA A NÁJOMCU

1. Zmluvné strany prehlasujú, že im je známy stav prenajímaných priestorov ku dňu uzavretia zmluvy a že prenajímané priestory uvedené v čl. I. zmluvy sú spôsobilé na obvyklé užívanie.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorený účel, v tomto stave ho na svoje náklady počas platnosti tejto zmluvy udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním predmetu nájmu spojené.
3. Po skončení nájmu je nájomca povinný prenajaté priestory odovzdať prenajímateľovi v takom stave, v akom ich prevzal od prenajímateľa s prihliadnutím na bežné opotrebenie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. Po ukončení nájmu je prenajímateľ oprávnený vypratať prípadne uskladniť majetok prenajímateľa nachádzajúci sa v predmete zmluvy na náklady nájomcu; ak takýto majetok bráni riadnemu užívaniu priestorov uvedených v čl. I., považuje sa to za neodovzdanie priestorov v zmluve dohodnutým spôsobom a postupuje sa podľa čl. IV. ods. 5 tejto zmluvy.
5. Nájomca môže vykonávať stavebné práce v prenajatých priestoroch len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, a to na vlastné náklady. Na základe požiadavky prenajímateľa je nájomca povinný tieto stavebné úpravy pred odovzdaním predmetu nájmu odstrániť a priestor uviesť do stavu v akom sa nachádzal v čase jeho prevzatia nájomcom uvedeným v tejto zmluve.
6. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať na predmete nájmu opravy a úpravy aj počas doby nájmu, ich výkon však nesmie rušiť nájomcu v užívaní.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
8. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnená vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, prípadne vykonávania opráv a údržby, odpočtu meradiel a podobne, a to za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby. Nájomca je však povinný neodoprieť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu.
9. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za stratu, poškodenie či inú ujmu na majetku nájomcu v predmete nájmu.
10. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor len v rozsahu dohodnutom v zmluve.
11. Nájomca je povinný uhrádzať na vlastné náklady bežné opravy a údržbu, ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru. Zmluvné strany sa dohodli, že bežné opravy a údržba je nákladová položka, ktorá v jednotlivých prípadoch neprevyší 150 €.
12. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor, ani jeho časť do nájmu alebo podnájmu tretej osobe, a nie je oprávnený si naň zriadiť záložné právo, ani ho inak zaťažiť, či scudziť. Ak nájomca prenechá nebytový priestor do nájmu alebo podnájmu tretej osobe, je takáto zmluva neplatná a jedná sa v takomto prípade o hrubé porušenie zmluvných podmienok.

13. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť prenajímateľovi vstup do priestorov nájmu na vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv.
Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré vznikli na prenajatom majetku v prípade nesplnenia tejto jeho oznamovacej povinnosti.
14. Nájomca je povinný k vykonaniu všetkých, najmä však stavebných úprav a zmien nebytového priestoru, vždy vyžiadať predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa. Ak prenajímateľ takýto súhlas udelí, je nájomca oprávnený požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou alebo so zmenou na prenajatom nebytovom priestore len v prípade, ak sa súčasne prenajímateľ udeleným súhlasom zaviazal nájomcovi tieto náklady uhradiť.
15. Nájomca zodpovedá za všetky povinnosti vyplývajúce z hygienických predpisov, predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrany majetku, požiarnej ochrany, ochrany životného prostredia, predpisov týkajúcich sa používania vyhradených technických zariadení, všeobecných záväzných nariadení obce a ostatných právnych noriem týkajúcich sa prevádzkovania predmetu nájmu.
16. Nájomca je povinný zabezpečovať poriadok a čistotu v prevádzke a pred prevádzkou, vykonávať opatrenia na odstránenie vody, snehu, ľadu, námrazy. V prípade úrazu z titulu zanedbania uvedených povinností zodpovedá za takto spôsobenú ujmu nájomca.
17. Nájomca zodpovedá za prípadné neoprávnené odbery energií a vody v prenajatých priestoroch. Za účelom zamedzenia neoprávnených odberov zodpovedá za technickú realizáciu.
18. Nájomca bude dodržiavať VZN a ostatné predpisy obce Kanianka.
19. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je zápisnica o odovzdaní a prevzatí prenajímaného nebytového priestoru nájomcom s popisom nebytového priestoru a jeho vybavenia a zariadenia a situačný plán, ktorý zabezpečí spoločnosť Eko Energia s.r.o.

ČI. VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zmeny a doplnky tejto zmluvy sa vykonajú dodatkami v písomnej forme, podpísanými oboma zmluvnými stranami.
2. Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch. Každý z účastníkov zmluvy obdrží po 1 rovnopise. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony a ich právna spôsobilosť nie je obmedzená. V prípade, ak sa niektoré ustanovenia zmluvy stanú časom právne neúčinnými, pričom to ovplyvní celkovú platnosť zmluvy, zaväzujú sa zmluvné strany nahradiť neúčinné ustanovenia tejto zmluvy inými, ktoré svojím zmyslom a obsahom budú najlepšie odpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu, a to bez zbytočného odkladu.
3. Účastníci vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, zmluva nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
4. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov, ako aj príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi právnymi predpismi.
5. Zmluva o nájme nebytových priestorov nadobúda platnosť dňom jej podpísania štatutárnymi zástupcami zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, ak v zmluve nie je účinnosť určená neskôr.

V Kanianke dňa 27.4.2018

.....
Prenajímateľ



.....
Nájomca