

# ZMLUVA

## č.1/ 2021 o nájme nebytových priestorov

**Prenajímateľ:** **OBEC Č A C H T I C E**

zastúpená starostkou obce : Ing. Erika Ondrejková

Sídlo: Malinovského 769, Čachtice

Bankové spojenie: Prima banka a.s. Nové Mesto nad Váhom

číslo účtu: 5806393002/5600

IČO: 00 311 464

/ďalej „prenajímateľ“/

**Nájomca:**

**Čachtická kanalizačná spoločnosť, s. r. o.**

zastúpená konateľom spoločnosti: Ing. Erika Ondrejková

Sídlo: Malinovského 769, Čachtice

IČO: 47 719 265

/ďalej „nájomca“/

### čl. 1

#### Predmet nájmu

1.1 Prenajímateľ je vlastníkom objektu “Čachtický hrad“ v obci Čachtice, zapísaný ako hradná zručanina v LV č. 4430 nachádzajúceho sa na parcele číslo 3241 (LV 1) v k. ú. Čachtice.

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory nachádzajúce sa v uvedenom objekte pre účely zriadenia prevádzky „Predajňa suvenírov“ a to:

- |                                      |                               |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| - miestnosť predajne                 | max.do 210,00 m <sup>2</sup>  |
| - suterénne priestory na skladovanie | max. do 280,00 m <sup>2</sup> |

### čl. 2

#### Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajímané priestory užívať pre účely:

- zriadenia prevádzky a skladových priestorov pre Predajňu suvenírov v súlade s vydaným ŽL č. OU-NM-OZP- 2014/01671-2 č. živnostenského registra 320-16479 vydaným odborom živnostenského podnikania v Novom Meste nad Váhom dňa 06.03.2014.

### čl. 3

#### Doba platnosti a zánik nájmu

3.1. Nebytové priestory sa prenajímajú na dobu: **neurčitú** s účinnosťou od 01.03.2021

3.2. Nájomný vzťah môže zaniknúť:

- dohodou zmluvných strán
- výpoveďou z ktorejkoľvek strany

Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede.

- 3.3. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa.

#### čl. 4

##### Výška nájomného, cena a spôsob platenia

- 4.1. Výška nájomného sa určuje paušálne dohodou zmluvných strán takto:
- 4.1.1 Za prenájom priestorov uvedených pod ods. 1.1. – priestory pre predajňu suvenírov v objekte Čachtický hrad, plocha max. 210 m<sup>2</sup> : **20,00 €/1m<sup>2</sup>/rok (slovom Dvadsať EUR za jeden meter štvorcový za rok)**
- 4.1.2 Za prenájom priestorov uvedených pod ods. 1.2. – skladovacie priestory pre predajňu suvenírov v suteréne predajne. max. do 280 m<sup>2</sup> : **20,00 €/1 m<sup>2</sup>/rok (slovom Dvadsať EUR za jeden meter štvorcový za rok).**
- 4.1.4 Ročné nájomné podľa 4.1.3 je splatné vždy do konca príslušného roka.
- 4.1.5 Ku vyúčtovaniu nájomného podľa ods. 1.2 nájomca ku vystaveniu faktúry prenajímateľom, predloží priemerný počet metrov štvorcových využívanej plochy za príslušný rok a podľa toho vypočítaný nájom za príslušný rok v sume 20,00/1 m<sup>2</sup>/rok.
- 4.2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška nájomného za prenájom nebytovej plochy môže byť upravená vždy od 1. januára na celý nasledujúci kalendárny rok o oficiálne stanovenú mieru inflácie.
- 4.3. Ak nájomca neuhradí nájomné v lehotách uvedených v bode 4 tejto zmluvy, je povinný platiť úrok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania.

#### čl. 5

##### Povinnosti nájomcu a prenajímateľa

- 5.1. Nájomca sa zaväzuje používať prenajaté priestory iba na účel uvedený v čl. 2 tejto zmluvy.
- 5.2. Odvoz a likvidáciu odpadu si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady na základe zmluvy.
- 5.3. Akékoľvek stavebné úpravy môže nájomca robiť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch dodržiavať všetky bezpečnostné predpisy. V prípade ich porušenia zodpovedá priamo kontrolným orgánom a v prípade vzniku škody za jej vznik zodpovedá v celom rozsahu.
- Povinnosti nájomcu vo vzťahu k ochrane pred požiarmi:
- 1/ zabezpečiť dodržiavania ust. Zák. NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov,
  - 2/ zabezpečiť dodržiavanie ust. Vyhl. MV SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov
  - 3/ zriadiť ohlasovňu požiarov
  - 4/ opatrenia pri činnostiach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru je potrebné vykonávať v súlade s platnými práv. normami. Ak činnosti so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru nie sú z hľadiska ochrany pred požiarmi upravené osobitnými predpismi, nájomca pri výkone týchto činností postupuje tak, aby bola zabezpečená ochrana pred požiarmi. Vid' Vyhl. MV SR 121/2002 o požiarnej prevencii § 3. S uvedenou činnosťou musí byť oboznámený technik požiarnej ochrany Obce Čachtice min. 24 hod. pred plánovaným začatím činnosti,
  - 5/činnosti so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru vykonávať na základe písomného povolenia a zabezpečenia opatrení, ktoré z neho vyplývajú. K uvedenému povoleniu sa musí vyjadriť technik požiarnej ochrany obce Čachtice,

- 6/ kontrolu prenosných a pojazdných hasiacich prístrojov zabezpečuje nájomca osobou s požiarnou odbornou spôsobilosťou.,
- 7/ nájomca zabezpečuje výkon prehliadok a skúšok el. zariadení, ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa v súlade s platnými právnymi normami SR.
- 8/ nájomca je povinný zabezpečiť mimopracovnú dobu v prenajatých priestoroch v súlade s platnými právnymi normami ochrany pred požiarmi. V prípade, že je mimopracovná doba zabezpečovaná bezpečnostnou službou, je nájomca povinný umožniť, aby v mimopracovnej dobe pri zistení požiaru, alebo jeho príznakov, mohol byť objekt (priestor) odpečatený - skontrolovaný zamestnancami, ktorí zabezpečujú ochranu pred požiarmi v mimopracovnom čase.
- 9/ umožniť voľný vstup do prenajatého objektu technikovi PO prenajímateľa-obce Čachtice, aby overil plnenie povinností nájomcov priestorov spoločnosti,
- 10/ spaľovanie horľavých odpadov, plošné spaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov na voľnom priestranstve je zakázané,
- 11/ prípadný požiar ohlasovať v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarmi tak, ako je uvedené v §27 vyhl.MV SR 121/2002 Zz. A prenajímateľovi priestorov,
- 5.4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu ohlásiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré ma prenajímateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 5.5. Nájomca nahlási povinne do 24 hodín každú škodu nad 3,32 Eur, ktorá vznikla na prenajatých priestoroch a ich zariadeniach, inak zodpovedá za túto škodu.
- 5.6. Všetky vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy, ktoré v nej nie sú osobitne upravené, riedia sa zák.č. 116/90 Zb., Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne platnými predpismi.
- 5.7. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy sa môžu robiť len na základe dohody oboch zmluvných strán, pričom dohoda musí mať písomnú formu.
- 5.8. Nájomca môže uzavrieť poisťovnú zmluvu týkajúcu sa prevádzky a aj na vlastné veci. Stavby a základné prostriedky poisťuje prenajímateľ.
- 5.9. Prenajímateľ je povinný na svoje náklady udržiavať podstatu nebytových priestorov v stave spôsobilom k zmluvnému užívaniu a zabezpečovať riadne plnenie služieb, s ktorými je užívanie nebytových priestorov spojené. Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním, vrátane maľovania a náterov.
- 5.10. Nájomca sa zaväzuje, že umožní prenajímateľovi kontrolu vonkajšieho a vnútorného stavu prenajatých priestorov – nehnuteľnosti a vecí najmenej raz za polrok a že prenajímateľovi bude oznamovať všetky závažné nehnuteľnosti, ktoré mu mohli spôsobiť škodu na majetku. Nájomca vykoná všetky dostupné opatrenia na zamedzenie vzniku škôd a spolu s prenajímateľom odstráni ich možné príčiny, ak sa tieto týkajú aj zodpovednosti prenajímateľa.
- 5.11. Ak prenajímateľ, alebo nájomca zanedbajú povinnosť podľa tejto zmluvy, čo do vzniku škôd, sú povinní škody na ich majetku vzniknuté navzájom uhradiť a to podľa miery zavinenia. Škody sa vysporiadajú vzájomnou dohodou a ak k dohode nedôjde, môžu sa obrátiť so svojimi nárokmi na súd.
- 5.12. Na zásobovanie prevádzky tovarom a parkovanie vozidiel hostí slúžia výlučne vyhradené parkovacie miesta.
- 5.13. Súčasne je povinný dodržiavať v prenajatých priestoroch príslušné opatrenia na ochranu mu zverenému majetku prenajímateľa.
- 5.14. Prenajímateľ dáva súhlas na umiestnenie firemného označenia nájomcu na prenajatých priestoroch, ako aj iných reklám súvisiacich s predmetom jeho činnosti, ktoré je potrebné vopred prejednať s prenajímateľom, t.j. vlastníkom stavby.
- 5.15. Počas trvania nájmu nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inému bez súhlasu prenajímateľa. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajaté priestory v takom stave, ktorý zodpovedá obvyklému opotrebeniu. Podmienky prenájmu sa vzťahujú aj na právnych nástupcov prenajímateľa i nájomcu.

## čl. 6

### Vzájomné vzťahy zmluvných strán

- 6.1. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaných nebytových priestorov.
- 6.2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
- 6.3. Prípadne stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať iba po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.
- 6.4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať drobné úpravy nebytových priestorov súvisiace s ich užívaním a náklady spojené s obvyklým užívaním.
- 6.5. Nájomca berie na vedomie, že jeho vlastný hnutel'ný majetok si môže poistiť na vlastné náklady.

## čl. 7

### Záverečné ustanovenia

- 7.1. Ustanovenia zmluvy je možné meniť alebo dopĺňať písomnými dodatkami odsúhlasenými oboma stranami.
- 7.2. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden x pre každú zmluvnú stranu.

Zmluva nadobúda platnosť po jej podpísaní dňom 01.04.2021

V Čachticiach 19.03.2021