

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

## **Obec Kojšov**

**sídlo: 055 52 Kojšov 3, SR**

**IČO: 00 329 258**

DIČ: 2021259394

IČ DPH: nie je platiteľ DPH

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

IBAN: SK19 5600 0000 0004 2505 5007

Za ktorú koná: Ing. Anton Bašniar - starosta

*(ďalej len „prenajímateľ“)*

a

## **SKALIAS, s.r.o.**

**055 52 Kojšov 129, SR**

**IČO: 52 642 097**

DIČ: 2121096120

IČ DPH: nie je platiteľ DPH

Bankové spojenie: Fio banka, a.s.

IBAN: SK35 8330 0000 0023 0172 1484

Za ktorú koná: Slavomír Kalafus – konateľ

*(ďalej len „nájomca“)*

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

uzavierajú podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov *(ďalej len „zákon“)* túto

zmluvu o nájme nebytových priestorov:

*(ďalej len „zmluva“)*

čl. I.

### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v obci Kojšov, zapísaných na liste vlastníctva číslo 1 pre katastrálne územie Kojšov ako:

- stavba, budova pre kultúru a verejnú zábavu (izba tradícií a osobností obce Kojšov), súpisné číslo 307, nachádzajúca sa pozemku, parcely registra „C“ č. 614 *(ďalej len „budova“)*,

- pozemok, parcela registra „C“ č. 614, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 126 m<sup>2</sup>.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory nachádzajúce sa v budove v celkovej výmere 140 m<sup>2</sup>. Nebytové priestory pozostávajú z predajných priestorov o výmere 44 m<sup>2</sup>, priestorov kuchyne a skladu o výmere 30 m<sup>2</sup> a vonkajšej terasy o výmere 66 m<sup>2</sup>

(ďalej aj „predmet nájmu“), ktorý predmet nájmu je špecifikovaný svojim pôdorysom v nákrese, ktorý je Prílohou č. 1 zmluvy.

3. Súčasťou predmetu nájmu, ktorý je a ostáva vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa, je nasledovné vybavenie (zariadenie) predmetu nájmu: elektroinštalácia vrátane rozvodnej skrine; plávajúca podlaha; vysúvacie barové okno; klasické okno; kovová mreža na okno; vchodové dvere; dvere do skladu; barový pult, vrátane dosky na pulte a zápultie, vrátane zaklápacích dverí (okrem výčapného stroja – pípa); letná terasa so zastrešením po celej dĺžke baru, vrátane dlažby, odvodnenia, dreveného obkladu vonkajšej steny; krb, vrátane krbovej vložky; tehlový obklad na zadnej stene baru – interiér; drevený obklad po celej dĺžke bočnej steny baru – interiér; to všetko v počte 1 ks, okrem klasického okna, ktoré je v počte 2 ks.

## čl. II. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom prevádzkovania bistra „Karčma pod hoľu“, v súlade s predmetom podnikania nájomcu.

2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý v zmluve.

## čl. III. Spoločný nájom sociálnych priestorov v stavbe s. č. 308

1. Prenajímateľ je taktiež výlučným vlastníkom nebytových priestorov - sociálne priestory, nachádzajúcich sa v suteréne stavby, budova pre kultúru a verejnú zábavu (kultúrny dom), súpisné číslo 308, nachádzajúca sa pozemkoch, parcely registra „C“ č. 615/3 a 615/1 (ďalej len „sociálne priestory“).

Stavba, súpisné číslo 308, je zapísaná liste vlastníctva číslo 1 pre katastrálne územie Kojšov.

Pôdorys sociálnych priestorov tvorí Prílohu č. 2 zmluvy.

2. V nadväznosti na nájom nebytových priestorov v zmysle č. I. zmluvy a v nerozlučnej súvislosti s ním, prenajímateľ odovzdáva nájomcovi **sociálne priestory do spoločného nájmu**, a to:

a) nájomcu v zmysle tejto zmluvy, t. j. **SKALIAS, s.r.o.**,

b) nájomcu zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 26. 4. 2022, predmetom nájmu podľa ktorej sú nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe, budova pre kultúru a verejnú zábavu (kultúrny dom), súpisné číslo 308, nachádzajúca sa pozemkoch, parcely registra „C“ č. 615/3 a 615/1, za účelom prevádzkovania „Pohostinstva“, t. j. **Nora Ľorková**, 082 35 Bertotovce 171, SR, IČO: 54621356.

3. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi sociálne priestory do spoločného nájmu za nasledovných podmienok:

A: Spoloční nájomcovia sociálnych priestorov sú povinní udržiavať sociálne priestory na vlastné náklady v použiteľnom funkčnom stave a čistote. Sú povinní na vlastné náklady vybavovať sociálne priestory hygienickými prostriedkami (toaletný papier, mydlo, utierky), a to v zmysle „Prevádzkového poriadku sociálneho zariadenia“ prenajímateľa zo dňa 26. 4. 2022 a v zmysle vzájomnej dohody o spoločnej údržbe a upratovaní sociálnych priestorov, uzavretej medzi spoločnými nájomcami sociálnych priestorov.

Dohodu o spoločnej údržbe a upratovaní sociálnych priestorov sú spoloční nájomcovia povinní uzavrieť najneskôr do 30. 4. 2022.

B: Spoloční nájomcovia sociálnych priestorov zabezpečia každodenné otváranie a zatváranie sociálnych priestorov, a to:

otvorenie sociálnych priestorov: denne od 10:00 hod.

zatvorenie sociálnych priestorov: denne najneskôr v čase ukončenia prevádzky svojich zariadení.

C: Spoloční nájomcovia sociálnych priestorov sú povinní zabezpečiť hospodárne nakladanie s elektrickou energiou v sociálnych priestoroch. Za tým účelom sú povinní najmä:

- zamedziť zbytočnému svieteniu v sociálnych priestoroch,
- zamedziť zbytočnému vykurovaniu (prekurovaniu) sociálnych priestorov,
- zabezpečiť zatváranie vonkajších dverí sociálnych priestorov, a to obzvlášť v zimnom vykurovacom období.

D: Spoloční nájomcovia sociálnych priestorov sú povinní akékoľvek poruchy a poškodenia sociálnych priestorov prenajímateľovi bezodkladne nahlásiť.

V prípade akéhokoľvek poškodenia sociálnych priestorov zákazníkmi spoločných nájomcov, znášajú náklady na odstránenie poškodenia samotní spoloční nájomcovia (rozbité dvere, umývadlá, záchodové misy, pisoáre, príslušenstvo a pod.). Odstránenie uvedených poškodení sú spoloční nájomcovia povinní vykonať bezodkladne.

4. Prenajímateľ:

a) oboznámil nájomcu pred podpisom zmluvy s „Prevádzkovým poriadkom sociálneho zariadenia“,

b) odovzdal nájomcovi pri podpise zmluvy kľúč od sociálnych priestorov, v počte 1 ks,

ktoré skutočnosti nájomca svojím podpisom na zmluve súčasne potvrdzuje.

5. Odovzdaním sociálnych priestorov do spoločného nájmu SKALIAS, s.r.o. a Nory Ľorkovej nie je dotknutý doterajší účel ich využitia aj ako „Verejné WC“ v zmysle „Prevádzkového poriadku sociálneho zariadenia“.

#### čl. IV.

##### Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Za nájom predmetu nájmu, vrátane spoločného nájmu sociálnych priestorov, je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné v celkovej výške 180,- EUR (slovom: stoosemdesiat eur) mesačne.

Nájomné nezahŕňa úhrady za plnenia podľa bodu 4 tohto článku zmluvy.

2. Nájomné je splatné vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí.

3. Nájomca je povinný vlastniť alebo užívať zbernú nádobu na tuhý komunálny odpad, zodpovedajúcu systému zberu komunálneho odpadu a zapojiť sa do systému zberu komunálneho odpadu v obci Kojšov.

Taktiež je povinný dodržiavať ustanovenia Všeobecne záväzného nariadenia o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území obce KOJŠOV.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrady za plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, najmä úhrady za dodávku elektrickej energie, za tuhé palivo, dodávku vody, odvoz odpadu, je nájomca povinný riadne a včas uhrádzať priamo jednotlivým dodávateľom týchto služieb.

5. Akékoľvek omeškanie nájomcu s úhradou nájomného alebo úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu podľa tohto článku zmluvy presahujúce obdobie 1 mesiaca sa považuje za podstatné porušenie zmluvnej povinnosti a zakladá právo prenajímateľa od tejto zmluvy s okamžitým účinkom odstúpiť.

6. Nájomné je nájomca povinný poukazovať na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

Nájomné sa považuje za zaplatené pripísaním platby nájomného na účet prenajímateľa alebo prijatím platby nájomného nájomcu v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

čl. V.  
Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu 3 rokov, od 01.05.2022 do 30.04.2025.

čl. VI.  
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca preberá nebytové priestory v stave, v akom sa nachádzajú v deň podpisu tejto zmluvy, tento stav mu je dobre známy a súhlasí s ním. Nájomca plne zodpovedá za škody na prenajatých priestoroch, ktoré spôsobili osoby pohybujúce sa v prenajatých priestoroch s jeho súhlasom.

2. Nájomca sa zaväzuje:

a) užívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v čl. II. zmluvy a sociálne priestory výlučne na účel im vlastný,

b) udržiavať predmet nájmu v čistom stave, dodržiavať technické, bezpečnostné a požiarne predpisy, súvisiace s užívaním priestorov, chrániť prenajatý majetok pred poškodením a neoprávnenými zásahmi,

c) zabezpečovať sám a na vlastné náklady úlohy požiarnej ochrany podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacích predpisov,

d) realizovať stavebné a iné úpravy v predmete nájmu, ako aj v sociálnych priestoroch, len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a po splnení náležitostí, ktoré vyžadujú príslušné právne predpisy,

d) realizovať stavebné a iné úpravy na prenajatých priestoroch len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a po splnení náležitostí, ktoré vyžadujú príslušné právne predpisy,

e) zabezpečovať sám a na vlastné náklady bežné opravy a údržbu súvisiace s užívaním a s obvyklým udržiavaním prenajatých priestorov,

f) neohrozovať svojou prevádzkou životné prostredie a zdravie ľudí, najmä hlukom, vibráciami, prachom, zápachom, chemickými výparmi a podobne,

g) umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly spôsobu, účelu a potreby užívania predmetu nájmu,

h) odovzdať po ukončení nájmu prenajaté priestory v stave, v akom tieto priestory prevzal, s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu,

ch) strpieť užívanie spoločných sociálnych priestorov ostatnými užívateľmi.

3. V prípade, že dôjde k ukončeniu zmluvy akýmkoľvek spôsobom pred uplynutím doby nájmu podľa článku IV. zmluvy z akýchkoľvek dôvodov na strane nájomcu, zaväzuje sa nájomca zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 3 mesačného nájmu, t.j. 540,- EUR (slovom: päťstoštyridsať eur). Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvná pokuta je splatná v deň skončenia nájmu.

čl. VII.  
Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu písomne vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 písm. a), c) až i) zákona.

2. Pri dôvode uvedenom v § 9 ods. 2, písm. b) zákona je v zmysle čl. II. bod 5 zmluvy prenajímateľ oprávnený od zmluvy okamžite písomne odstúpiť.

Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi, prípadne ku dňu uvedenom v odstúpení.

Účinné odstúpenie od zmluvy zakladá prenajímateľovi právo na zaplatenie zmluvnej pokuty dohodnutej v čl. VI. bod 3 zmluvy.

3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu z dôvodov podľa § 9 ods. 3 zákona.

Vypovedanie zmluvy z dôvodu uvedenom v § 9 ods. 3 písm. a) zákona zakladá prenajímateľovi právo na zaplatenie zmluvnej pokuty dohodnutej v čl. VI. bod 3 zmluvy.

Účinné odstúpenie od zmluvy zakladá prenajímateľovi právo na zaplatenie zmluvnej pokuty

4. Výpovedná lehota podľa bodu 1., 2. tejto zmluvy je 3-mesačná a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

5. Nájom zaniká tiež dohodou zmluvných strán, zánikom predmetu nájmu a smrťou, resp. zánikom nájomcu.

#### čl. VIII.

#### Záverečné ustanovenia

1. Uzavretie zmluvy schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Kojšov na svojom zasadnutí dňa 1. 4. 2022 uznesením č. 252/2022.

2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej uzavretia.

3. Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov a ako taká je v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

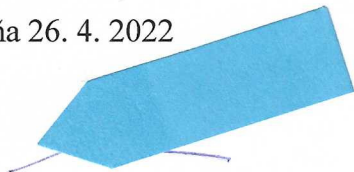
4. Právne vzťahy, ktoré nie sú v zmluve upravené, sa riadia ustanoveniami príslušných právnych predpisov, platných a účinných na území Slovenskej republiky, a to najmä zákonom a Občianskym zákonníkom.

5. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú jej Prílohy č. 1 a č. 2.

6. Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach v listinnej podobe, z toho 2 vyhotovenia pre prenajímateľa a 2 vyhotovenia pre nájomcu.

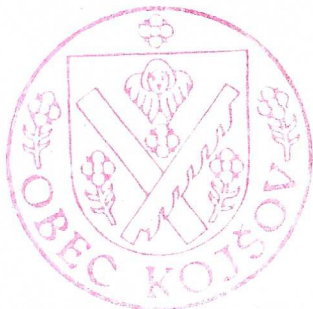
7. Účastníci zmluvy prehlasujú, že ich zmluvná vôľa nie je obmedzená, prejavy vôle zaznamenané v zmluve boli urobené slobodne a vážne, zmluva je dostatočne určitá a zrozumiteľná a na znak súhlasu s celým jej obsahom ju podpisujú.

V Kojšove, dňa 26. 4. 2022




.....  
**Obec Kojšov**

Ing. Anton Bašniar, starosta  
(prenajímateľ)



SK



IČO: 642 097  
DIČ: 2121096120

.....  
**SKALIAS, s.r.o.**

Slavomír Kalafus, konateľ  
(nájomca)