

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2022

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 43, § 663 až § 684 a § 720 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Obchodné meno: **Obec Ľubiša**
Sídlo: Obecný úrad Ľubiša 129, 067 11 Ľubiša
Zastúpený: Jozef Sklenčár, starosta
IČO: 00323225
DIČ: 2021232741
Číslo účtu: SK76 0200 0000 0000 2722 1532
(ďalej len „prenajímateľ“)

Obchodné meno: Anna Kováčová
Miesto podnikania: Ľubiša 3, 06711 Ľubiša
Prevádzkareň: Ľubiša 144, 067 11 Ľubiša
Zastúpený: Anna Kováčová
IČO: 44598645
zapísaná v Živnostenskom registri
(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledujúcej nehnuteľností:
 - stavba – **Obecný dom, druh stavby: „22“ (polyfunkčná budova), súpisné č. 144, stavba postavená na pozemku parc. KNC č. 36, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 492 m².**

Nehnuteľnosť je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Humenné, katastrálny odbor, na Liste vlastníctva č. **420**, kat. územie: Ľubiša, obec: Ľubiša, okres: Humenné.

Adresa nehnuteľnosti podľa tohto bodu je: Ľubiša 144, 067 11 Ľubiša (ďalej len ako „nehnuteľnosť“)

2. Predmetom nájmu je:
 - **nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí budovy Obecný dom v Ľubiši, súp. číslo 144, o celkovej výmere 28,584 m², z toho priestor na vykonávanie podnikateľskej činnosti je 18,436 m² a prislúchajúce plochy – chodba a sociálne zariadenie 10,148 m² (ďalej len ako „priestor na prenájom“**

Presná špecifikácia predmetu nájmu je vyznačená v príslušnom pôdoryse nehnuteľnosti a tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.

3. Nájomca je živnostník zapísaný v Živnostenskom registri, ktorý má záujem využívať predmet nájmu na vykonávanie podnikateľskej činnosti – **prevádzkovanie „kaderníctva“**.
4. Prenajímateľ zároveň prehlasuje, že vo vzťahu k nehnuteľnosti opísanej zhora nie sú uplatnené reštitučné nároky tretích osôb.

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania titulom nájmu, predmet nájmu špecifikovaný v bode 2 článku I. tejto zmluvy, a to výlučne za účelom prevádzkovania „kaderníctva“.
2. Predmetom tejto zmluvy je záväzok nájomcu platiť prenájomateľovi nájomné a za služby spojené s predmetom nájmu vo výške a spôsobom dohodnutými v článku III. tejto zmluvy.

Článok III.

Nájomné a úhrady za energie a služby spojené s predmetom nájmu

1. Výška nájomného za užívanie predmetu nájmu **bude stanovená na základe Uznesenia Obecného zastupiteľstva** najneskôr do 30.06.2022. Uvedená výška nájmu bude dohodnutá v dodatku k tejto Nájomnej zmluve.
2. Nájomné podľa bodu 1 je nájomca povinný platiť prenájomateľovi odo dňa začiatku doby nájmu na základe tejto Nájomnej zmluvy, na bankový účet prenájomateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, v každom kalendárnom roku doby platnosti tejto zmluvy **mesačne, vždy k 15. dňu aktuálneho kalendárneho mesiaca**.
3. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného, ak dôjde počas doby platnosti zmluvy k nárastu cenových úrovní dodávaných médií u dodávateľov. Úprava výšky nájomného sa uskutoční jednostranným písomným oznámením prenájomateľa, ktoré zašle nájomcovi najneskôr do 7 dní odo dňa zvýšenia. Prenajímateľ je povinný na žiadosť nájomcu takéto zvýšenie preukázať.
4. V prípade omeškania nájomcu s plnením jeho peňažných záväzkov podľa tejto zmluvy, má prenájomateľ nárok voči nájomcovi výlučne len na úroky z omeškania vo výške 0,02 % denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia.

Článok IV.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom predmetu nájmu podľa tejto zmluvy je dohodnutý na dobu neurčitú, od **01.06.2022** (začiatok doby nájmu).

2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi v deň začiatku doby nájmu podľa bodu 1 tohto článku. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu zmluvné strany odovzdávací protokol podpísaný obidvoma zmluvnými stranami. Odovzdávací protokol bude obsahovať najmä označenie jednotlivých častí predmetu nájmu a opis stavu predmetu nájmu ku dňu podpísania uvedeného odovzdávacieho protokolu. Ustanovenia tohto bodu sa použijú aj pri odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi zo strany nájomcu po ukončení nájmu podľa tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah založený touto zmluvou je možné ukončiť pred uplynutím doby nájmu podľa bodu 1 tohto článku
 - a) Písomnou výpoveďou prenajímateľa výlučne len z nasledujúcich dôvodov:
 - nájomca dá vec do podnájmu v rozpore so zmluvou,
 - ak v dôsledku zmien vykonávaných nájomcom na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa hrozí na predmete nájmu prenajímateľovi značná škoda,
 - ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec, alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda
 - nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
 - nájomca o viac ako dva mesiace mešká s platením nájomného,
 - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - bolo rozhodnuté o odstránení predmetu nájmu;
 - pri zmene užívania predmetu nájmu zo strany prenajímateľa
 - b) písomnou výpoveďou nájomcu bez udania dôvodu
4. Výpovedná lehota je rovnaká pre obidve strany a činí 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.
5. Zmluvné strany sa na účely tejto zmluvy dohodli na nasledovnej zásade doručovania písomností (vrátane výpovede): „pokiaľ adresát doporučenú zásielku do 15 dní od uloženia na pošte nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia zásielky adresátovi“.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi ku dňu vzniku nájmu a to v stave, v akom sa predmet nájmu nachádzal v čase ohliadky predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch (napr. havária, požiar atď.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti nájomcu, resp. bez súhlasu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať nájomcu.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na zásobách, zariadení a veciach a zariadeniach vnesených do predmetu nájmu zo strany nájomcu.
4. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením označenia obchodného mena nájomcu v priestoroch predmetu nájmu, pri vstupe do budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, na verejnom priestranstve pri budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza a to na náklady nájomcu.

5. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.
6. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné alebo iné úpravy trvalého charakteru, a to predovšetkým zmeny zasahujúce do stavebnej, architektonickej podstaty stavby, zmeny podstatne meniace predmet nájmu, pevné inštalácie zariadení, ako i zásahy do elektrického, plynového, vodovodného a iného vedenia. Rovnako v prípade, ak nájomca chce zabezpečiť predmet nájmu zabudovaním zabezpečovacieho zariadenia, je povinný vyžiadať si vopred písomný súhlas prenajímateľa.
7. Nájomca je zodpovedný za škodu, ktorú preukázateľne spôsobí prenajímateľovi svojou činnosťou, alebo postupom v rozpore s ustanovením tejto zmluvy. V takomto prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú škodu, alebo uviesť vec na vlastné náklady do pôvodného stavu.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že malé opravy, údržbu a technický servis predmetu nájmu zabezpečuje vo vlastnom mene a na vlastné náklady nájomca.
9. Za ochranu pred požiarom v zmysle zák.314/2001 Z.z. v n.z. a za BOZP v zmysle zák. 124/2006 Z.z. v n.z. zodpovedá nájomca.
10. Nájomca preberá na seba všetku zodpovednosť za osoby a majetok, ktorý sa v čase trvania nájmu bude nachádzať v predmete nájmu.
11. Pri ukončení nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v pôvodnom stave (v akom ho nájomca prevzal od prenajímateľa) s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu jeho užívaním a tiež s prihliadnutím na prípadné stavebné úpravy predmetu nájmu vykonané nájomcom podľa tejto zmluvy. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu.
12. Nájomca je povinný informovať bezodkladne, najneskôr v lehote 8 dní, prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu (napr. názov, právna forma, sídlo, bankové spojenie), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, nariadení exekúcie na majetok nájomcu. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomností a iných úkonov vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.

Článok VI.

Záverečné ustanovenia

1. Pre vzťahy neupravené touto zmluvou platí zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občiansky zákonník.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami. V zmysle § 47 a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov nadobudne táto zmluva účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
3. Prenajímateľ je povinný zverejniť túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia na webovej stránke prenajímateľa.
4. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len písomne očíslovanými dodatkami k tejto zmluve na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a nemajú výhrady proti jej obsahu a na znak súhlasu s touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú. Zmluvné strany svojím podpisom potvrdzujú, že túto zmluvu uzatvorili dobrovoľne, slobodne, vážne a že nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán.
6. Osoby konajúce za zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a sú spôsobilé konať za zmluvné strany.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z toho po dva (2) pre každú zmluvnú stranu.
8. Prílohami tejto zmluvy sú:
 - č.1 List vlastníctva a Pôdorys predmetu nájmu
 - č.2 Výpis z živnostenského registra nájomcu

V Ľubiši dňa 30.05.2022

V Ľubiši dňa 30.05.2022

Za prenajímateľa: Jozef Sklenčár
starosta obce

Za nájomcu: Anna Kováčová