

ZMLUVA č. 57/2022

o nájme nebytových priestorov, uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

ZMLUVNÉ STRANY:

Prenajímateľ: Obec Beňuš
Sídlo: Beňuš 355, 976 64 Beňuš
Zastúpený: Katarína Srnková, starostka obce
IČO: 00313289
DIČ: 2021223039
IČ DPH: nie je platiteľ DPH
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko, a.s. pob. Banská Bystrica
Číslo účtu: 2004519001/5600
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Berčík, s.r.o.
Sídlo: Šiašovo 3787/3A
977 01 B R E Z N O
V zastúpení: Michal Berčík a Lucia Berčíková

IČO: 54 770 793
DIČ: 2121779528
IČ DPH :
Bankové spojenie: ČSOB
Číslo účtu: SK95 7500 0000 0040 3090 7541

(ďalej len „nájomca“)

Článok 1. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ ako vlastník nehnuteľnosti, budovy súp. číslo 355, ktorá je postavená na parc. C-KN č. 1005 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 1155 m².
2. Nehnuteľnosť je vedená na LV č. 335, na Správe katastra Brezno, okres Brezno, obec Beňuš, katastrálne územie Beňuš.
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory o celkovej výmere **156,64 m² podlahovej plochy**, ktoré sú predmetom tejto zmluvy bližšie špecifikovanej v odsekoch 1 a 2 tohto článku.
4. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať nájomcovi do dočasného užívania vo vyššie uvedenej budove nebytové priestory do prenájmu v súlade s § 3 odsek 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Článok 2. Účel nájmu

1. Nebytové priestory tvoriace predmet nájmu budú užívané nájomcom po celú dobu nájmu za účelom **pohostinskej činnosti – Hostinec Beňuš**.

Článok 3. Doba nájmu

1. Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára **na dobu neurčitú**.

Článok 4. Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Nájomné za prenájom nebytových priestorov sa dojednáva v zmysle § 7 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov na základe Uznesenia obecného zastupiteľstva č.211/2016 zo dňa 09.11.2016
2. Ročná úhrada za prenájom prevádzkových priestorov o výmere **156,64 m²** je **3 600,- € ročne**.
3. Nájomca sa zaväzuje úhradu za užívanie nebytových priestorov platiť pravidelne mesačne na účet prenajímateľa č.ú.: SK30 5600 0000 0020 0451 9001 **v sume 300,- EUR** vždy do 5 dňa druhého mesiaca, za ktorý sa nájomné platí.
4. Nájomca splní svoju povinnosť uhradiť nájom včas, pokiaľ bude celá výška nájomného pripísaná na účet prenajímateľa v deň splatnosti nájomného. Ak deň splatnosti nebude pracovným dňom, tak sa za posledný deň splatnosti ešte pokladá prvý po ňom nasledujúci pracovný deň.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje písomne oznámiť nájomcovi každú zmenu týkajúcu sa jeho účtovných a daňových údajov (názov, sídlo, identifikačné číslo, číslo účtu a pod.) najneskôr do 10 dní odo dňa kedy táto zmena nastala. V opačnom prípade prenajímateľ v plnej výške zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti nájomcovi vznikla.

Článok 5 Služby spojené s nájmom a spôsob ich úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom uhrádzaní poskytovaných služieb spojených s nájmom nebytových priestorov:
 - a) **dodávka tepla, vykúr. plocha 140,00 m²** – náklady za spotrebu plynu prenajímateľ rozpočítava v pomere podlahovej plochy nebytových priestorov k celkovej podlahovej ploche všetkých bytov, nebytov a spoločných priestorov v objekte podľa vzorca:

Náklady pre nájomcu = $\frac{\text{náklady za spotrebu plynu na vykurovanie}}{\text{celková podlahová plocha objektu}}$ x vykurovaná plocha nájomcu
 - b) **el. energia** - náklady za spotrebu el. energie nájomca hradí priamo dodávateľovi na základe faktúry.
 - c) **upratovanie prenajatých priestorov** si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
2. Vyúčtovanie nákladov za dodávku tepla a el. energie, prenajímateľ vykoná po doručení faktúry od dodávateľov v aktuálnej cenovej hladine pričom prenajímateľ si k týmto nákladom nebude kalkulovať žiadny zisk.. Splatnosť vystavenej faktúry za dodávku tepla je 30 dní odo dňa jej vystavenia.

Článok 6. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. S prihliadnutím na to, že nájomca predmet zmluvy užíval aj pred uzavretím tejto zmluvy, prenajímateľ nebude predmet zmluvy odovzdávať. Nájomca prehlasuje, že predmet zmluvy je v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu určenom v účele nájmu podľa čl. 2 tejto zmluvy a nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez súhlasu prenajímateľa.
3. O prípadnú zmenu využitia predmetu nájmu je povinný požiadať nájomca.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný uhrádzať na svoju ťarchu a nebezpečie náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou / bežná údržba a opravy, maľovanie miestností, montáž poplašných a zabezpečovacích zariadení, ich odborné prehliadky, skúšky, revízie a pod./.
6. Ostatné náklady najmä spoločných priestorov, udržiavanie podstaty budovy a spoločných zariadení, opravu a údržbu spojenú s objektom zabezpečí prenajímateľ na vlastné náklady.
7. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy prenajatých priestorov jedine s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Náklady na odsúhlasené stavebné úpravy, vrátane nákladov na príslušné revízie a atesty znáša nájomca.
8. V prípade živelných pohrôm, znáša každá strana škody spôsobené na vlastnom zariadení.
Nájomca je povinný zabezpečovať v stanovených lehotách na svoje náklady revízie vlastných elektrospotrebičov v zmysle STN 331610, ktoré sa pripájajú pohyblivým prívodom. Odborné skúšky, revízie a prehliadky vyhradených technických zariadení, ktoré sú majetkom prenajímateľa zabezpečuje prenajímateľ.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv väčšieho charakteru a umožniť mu ich vykonať, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
10. Nájomca je povinný bezodkladne od vyrozumienia prenajímateľom o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi alebo ním povereným pracovníkom prístup k dôležitým zariadeniam objektu / k rozvodom vody, električky, plynu a pod./.
11. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za prípadné straty a škody vzniknuté nájomcovi na jeho majetku, zásobách či zariadení, t. j. na všetkých hnutel'ných veciach, ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa. Nájomca berie na vedomie, že poistenie vlastného hnutel'ného majetku je v jeho kompetencii.
12. Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vyhlášku MPSVR SR č. 508/2009 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia a ďalších povinností, vyplývajúcich z právnych predpisov na prevádzkovanie činností, na ktoré sú priestory prenajaté na svoje náklady a nebezpečie. Nájomca plne zodpovedá za dodržiavanie týchto noriem. Za tým účelom sa nájomca zaväzuje umožniť prenajímateľovi prístup na kontrolu priestorov na požiadanie. Prístup a právomoci kontrolných orgánov štátnej správy týmto nie sú dotknuté.
13. Za zabezpečenie ochrany pred požiarmi v prenajatom priestore zodpovedá nájomca, ktorý je povinný plniť povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a z ostatných platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi. Ďalej nájomca zodpovedá za dodržiavanie vyhlášky

- MV-SR č.121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii, v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný vypracovať dokumentáciu požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch, školenie zamestnancov z požiarnej ochrany, vybavenie prenajatých priestorov prenosnými hasiacimi prístrojmi vhodného typu a ich pravidelnú kontrolu oprávnenou osobou, označenie priestorov potrebným požiaro bezpečnostným značením (únikové východy, zákazy, príkazy a pod.) Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch.
14. Vznik mimoriadnej udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.
 15. Nájomca zabezpečí nakladanie s odpadom podľa zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, vyhlášky MŽP-SR č. 283/2001 Z. z. o vykonaní niektorých ustanovení zákona o odpadoch v znení neskorších predpisov, vyhlášky MŽP SR č. 284/2001 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov v znení neskorších predpisov a zákona č. 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov .
 16. Prenajímateľ súhlasí s vybavením predmetu nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu, s inštaláciou PSN (poplachový systém na hlásenie narušenia) a pripojenia na pult centrálnej ochrany (PCO) na vlastné náklady nájomcu.
 17. V zmysle zákona o dani z príjmov, Zákon 595/2003 Z. z., v znení neskorších predpisov, § 24 o technickom zhodnotení prenajatého hmotného majetku, uhradeného nájomcom prenajímateľ súhlasí, aby nájomca odpisoval vložené investície do prenajatých nebytových priestorov.
 18. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a prípadné súhlasy na vykonanie úprav podľa ods. 7 tohto článku zmluvy.
 19. Pri vrátení priestorov prenajímateľovi zmluvné strany vyhotovia písomný zápis.
 20. V prípade, že nájomca prevádzkuje vykurovanie objektu, alebo časti objektu je zodpovedný za prevádzku vykurovacieho telesa, ako aj za revíziu a bezpečnosť zariadení spojených s vykurovaním.

Článok 7 Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí:
 - a) **dohodou** zmluvných strán
 - b) **zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu**
 - c) **výpoveďou** jednej zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodu
 - d) **výpoveďou** pre hrubé porušenie zmluvy
 - e) **odstúpením** od zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ aj nájomca sú oprávnení túto zmluvu vypovedať bez udania dôvodu, pričom dohodou strán sa výpovedná lehota stanovuje na tri mesiace počítajúc od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude písomná výpoveď doručená druhej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ alebo nájomca sú oprávnení odstúpiť od tejto zmluvy podľa ustanovení § 679 Občianskeho zákonníka.

Článok 8. Doručovanie písomností

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej

- povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nespĺnila svoju oznamovaciu povinnosť.
2. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenú momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
 3. Ustanoveniami odsekov 1. a 2. tohto článku sa bude spravovať aj doručovanie ostatných písomností medzi stranami (upomienky a pod.).

Článok 9 **Úroky z omeškania**

1. Ak nájomca nezaplatí úhradu za užívanie predmetu nájmu do dňa splatnosti, je prenajímateľ oprávnený požadovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok 10 **Záverečné ustanovenia a iné dojednania**

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, riadi sa táto zmluva, práva a povinnosti zmluvných strán, ako aj právne pomery z nej vyplývajúce, vznikajúce a s ňou súvisiace, platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskym zákonníkom.
2. Táto zmluva je platná dňom podpisu obidvoma účastníkmi a účinnosť nadobúda od prvého dňa po zverejnení.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že zverejnenie tejto zmluvy v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení zabezpečí nájomca a prenajímateľ. Zmluvné strany sa dohodli, že dňom účinnosti tejto zmluvy sa končí platnosť a účinnosť predchádzajúcej Zmluvy o nájme nebytových priestorov, uzavretej dňa 21.02.2012.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že obsah tejto zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov k zmluve podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, slobodne a vážne, nie v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju zmluvné strany podpisujú.
6. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží jeden a nájomca jeden rovnopis.

V Beňuši, dňa 26.8.2022

V Beňuši, dňa 26.8.2022

za prenajímateľa:

za nájomcu:

.....
Katarína Srnková, starostka obce

.....
Berčík, s.r.o