

Zmluva o nájme nebytových priestorov

(uzavretá v zmysle zák. č. 116/1990Zb. a súvisiacich právnych predpisov)

1. Obec Veľká Lomnica

Tatranská 175/33, 059 52 Veľká Lomnica
zast.: Mgr. Peter Duda, starosta obce
IČO: 00326666
DIČ: 2020697338
Bankové spojenie:

ďalej ako „**prenajímateľ**“

a

2. Milan Kubík - KAŠTIEĽ

Jilemnického 411/50, 059 52 Veľká Lomnica
IČO: 30 637 066

ďalej ako „**nájomca**“

ktorí po prehlásení, že sú spôsobilí na právne úkony a oprávnení nakladať s predmetom zmluvy uzavreli nasledovnú **Zmluvu o nájme nebytových priestorov** (ďalej len „**Zmluva**“).

I. ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Nebytové priestory znamenajú nebytové priestory, nachádzajúce sa v nehnuteľnosti a to v objekte Kaštieľ, súpisné číslo 322, postavené na pozemku parc. č. KN-C 229 ako zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1080 m², zapísanej na LV č. 1 pre k. ú. Veľká Lomnica, Obec Veľká Lomnica, okres Kežmarok, ktoré sú vo vlastníctve prenájomcu.
2. Občiansky zákonník znamená zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov znamená zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. Zmluva znamená zmluvu o nájme v súlade s § 3 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.
5. Zmluvná strana znamená prenájomcu a nájomcu.

II. PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ týmto za podmienok uvedených v tejto Zmluve prenajíma nájomcovi nebytové priestory spolu s príslušenstvom v nebytových priestoroch, a to o rozlohe 140,65 m² a terasa s detským ihriskom – dvorom o rozlohe 412 m², za dohodnutým účelom a to vždy tak, aby z dôvodu činnosti nedošlo k žiadnym škodám a k poškodeniu majetku prenájomcu, a to ako z dôvodov na strane ním vykonávanej činnosti, tak i so zreteľom na práva a povinnosti tretích osôb.

III. ÚČEL NÁJMU

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu, uvedený v čl. II. bod 1. tejto Zmluvy, pre účely vlastnej činnosti, a to za účelom prevádzkovania vinárne, cukrárne, baru.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený na zmenu dohodnutého využitia predmetu nájmu, uvedeného v bode 1 tohto článku, iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

IV. DOBA NÁJMU

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 12.09.2022 do schválenia nenávratných finančných prostriedkov prenajímateľovi na prestavbu kaštieľa na Environmentálne centrum, avšak najdlhšie do 31.12.2022.

V. NÁJOM A SPÔSOB PLATENIA

1. Nájomné je stanovené podľa platných zásad prenájmu nebytových priestorov, pozemkov a stanovenie minimálnych cien za prenájom, ktoré boli schválené Obecným zastupiteľstvom a to Uznesením č. 164/2008 zo dňa 21.08.2008 a Uznesením č. 251/2009 zo dňa 30.04.2009.
2. Zmluvné strany sa dohodli na celkovej výške ročného nájmu za nebytové priestory, ktoré bude nájomca platiť prenajímateľovi a to v sume **2 978,86 EUR** (slovom dvetisícdeväťstosedemdesiatosem eur a osemdesiatšesť centov), ktorý pozostáva z nájmu za nebytové priestory v sume 18,25 EUR/m²/rok a z nájmu za terasu a detské ihrisko – dvor v sume 1,- EUR/m²/rok (výmera terasy a detského ihriska je 412 m²).
3. Zmluvné strany sa dohodli na celkovej výške ročných preddavkov za služby, spojené s užívaním prenajatých priestorov, v sume **3 883,69 EUR** (slovom tritisícosemstoosemdesiattri eur a šesťdesiatdeväť centov), ktoré pozostávajú z ročnej úhrady za elektrickú energiu podľa priemernej ročnej spotreby vo výške 1 852,22 EUR a z ročnej úhrady za spotrebu plynu podľa priemernej ročnej spotreby vo výške 2 031,47 EUR. Prenajímateľ nie je platcom DPH.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy dohodnutej ceny za nájom minimálne vo výške inflácie, jedenkrát ročne, spravidla na začiatku kalendárneho roka po vzájomnej dohode s nájomcom.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prevádzkové náklady (vodné a stočné, elektrickú energiu a vykurovanie, odvoz tuhého odpadu, atď) bude nájomca uhrádzať formou zálohových platieb vo výške predpokladaných ročných nákladov za prenajatý priestor prenajímateľovi. Ďalšie prevádzkové náklady hradí nájomca na základe uzatvorených zmlúv o dodávke týchto služieb.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné, uvedené v bode 2 a 3 tohto článku, bude platené pravidelne štvrt'ročne, vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrt'roka vo výške ¼ dohodnutej platby, t. j. vo výške 1 715,64 EUR, priamo na účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania finančnej čiastky na účet prenajímateľa.
7. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného v dohodnutom termíne podľa bodu 6 tohto článku, má prenajímateľ nárok na úroky z omeškania za každý deň omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy.

8. V prípade omeškania platby nájmu v lehote o viac ako 7 kalendárnych dní, má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu z dôvodu omeškania v rozsahu 1,- EUR (slovom: jedno euro) za každý deň omeškania počítaný od prvého dňa nasledujúceho po dohodnutom termíne splatnosti nájomného.

VI. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ odovzdáva nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so stavom nebytových priestorov a prenajíma ich v takom stave, v akom sa tieto nachádzajú v čase uzavretia tejto Zmluvy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi prístup do nebytových priestorov.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť riadny a nerušený výkon nájomných práv nájomcu po celú dobu nájomného vzťahu.
4. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do nebytových priestorov a kontrolovať ich v prítomnosti nájomcu, a to najmä za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok uvedených v tejto Zmluve a tiež za účelom kontroly technického stavu nebytových priestorov.
5. Nájomca je povinný predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom na užívanie po celú dobu trvania nájmu.
6. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca zodpovedá za plnenie povinností v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi SR, technickými normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňými predpismi.
8. Nájomca je povinný poistiť zariadenie, ktoré sa bude nachádzať v prenajatom priestore, na vlastné náklady a informovať prenajímateľa o každej poistnej udalosti.
9. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce. Väčší rozsah poškodení a závad oznámi nájomca bezodkladne prenajímateľovi. Spôsob a podmienky odstránenia závad, ako aj úhradu nákladov dohodnú prenajímateľ a nájomca.
10. Nájomca je povinný prenajímateľovi uhradiť škodu na majetku alebo zariadení, ktorú spôsobí sám alebo ju spôsobia iné osoby v súvislosti s jeho činnosťou, a to v plnom rozsahu.
11. V prípade živelnnej pohromy má prenajímateľ právo vstupu do nebytových priestorov aj bez predchádzajúceho ohlásenia, samozrejme s dodatočným oznámením nájomcovi.
12. V prípade odstúpenia od Zmluvy zo strany prenajímateľa je nájomca povinný uvoľniť nehnuteľnosť do tridsiatich (30) dní od oznámenia odstúpenia od Zmluvy.
13. Nájomca je povinný po skončení nájmu vypratať nebytové priestory a vrátiť prenajaté priestory prenajímateľovi v stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a stavebné úpravy, ktoré vykonal nájomca so súhlasom prenajímateľa.

VII. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájomný vzťah dojednaný na dobu určitú končí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva môže byť ukončená po vzájomnej dohode zmluvných strán, v ktorej bude uvedený deň, ku ktorému nájom skončí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda o skončení nájmu uzavretá.
3. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času len v prípadoch stanovených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
4. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu v prípade, že nájomca je v omeškaní s platením nájomného, uvedeného v čl. V. tejto Zmluvy, o viac ako 30 dní odo dňa splatnosti, uvedenom v čl. V. bode 6 tejto zmluvy, ako aj v prípade porušenia ktoréhokoľvek ustanovenia tejto Zmluvy zo strany nájomcu. Pre tento prípad si zmluvné strany dohodli výpovednú lehotu 3 mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení nájomcovi s tým, že v prípade pochybností platí, že výpoveď bola doručená v deň, kedy sa poštová zásielka vrátila ako nedoručená a to z akéhokoľvek dôvodu.
5. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu v prípade, že mu budú schválené nenávratné finančné prostriedky na prestavbu kaštieľa na Environmentálne centrum. Pre tento prípad si zmluvné strany dohodli výpovednú lehotu 1 mesiac, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení nájomcovi s tým, že v prípade pochybností platí, že výpoveď bola doručená v deň, kedy sa poštová zásielka vrátila ako nedoručená a to z akéhokoľvek dôvodu.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca môže jednostranne odstúpiť od tejto Zmluvy do 3 dní od písomného upozornenia prenájomcu po zistení týchto skutočností:
 - a) ak sa zmení dohodnutý účel užívania prenajatej nehnuteľnosti bez písomného súhlasu prenájomcu,
 - b) ak nájomca svojou činnosťou poškodzuje predmet nájmu, a to napriek písomnému upozorneniu prenájomcu.
7. Po uplynutí dohodnutej doby nájmu má nájomca prednostné právo uzavrieť s prenájomcom novú nájomnú zmluvu za rovnakých podmienok ako sú uvedené v tejto Zmluve. Nájomca tento nárok uplatní najneskôr 6 mesiacov pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.

VIII. OSTATNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. K uzavretiu nájomného vzťahu dalo predchádzajúci súhlas Obecné zastupiteľstvo Obce Veľká Lomnica svojím Uznesením č. 320/2021 zo dňa 14.12.2021.
2. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že meniť alebo dopĺňať túto Zmluvu možno len formou písomného dodatku so súhlasom oboch zmluvných strán.
4. Ustanovenia tejto Zmluvy sa vzťahujú rovnako aj na právnych nástupcov zmluvných strán, a to za rovnakých podmienok ako je uvedené v tejto zmluve.
5. V ostatných prípadoch, ktoré nerieši táto Zmluva platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona číslo 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších a nadväzujúcich predpisov.
6. Táto Zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch z ktorých každý má platnosť originálu a každá zo zmluvných strán preberá po jednom vyhotovení.

7. Účastníci si Zmluvu prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

Vo Veľkej Lomnici, dňa 09.09.2022

Prenajímateľ
Obec Veľká Lomnica
zast. Mgr. Peter Duda, starosta obce

Nájomca
Milan Kubík

Doplnenie súhlasu so zverejnením údajov:

Podpisom tejto zmluvy zároveň vydávam súhlas Obci Veľká Lomnica so spracovaním mojich osobných údajov uvedených v tejto zmluve, v zmysle § 7 a nasl. Zákona č. 18/2018 Z. z. a súhlas so zverejnením osobných údajov v rozsahu meno, priezvisko, titul, trvalé bydlisko a dátum narodenia na webovom sídle Obce Veľká Lomnica – www.velkalomnica.sk