

NÁJOMNÁ ZMLUVA

č .2/2022

(ďalej len „zmluva“)

ČL.I

Zmluvné strany

Zmluvné strany:

Obec Ochodnica v zastúpení Radoslavom Ďuroškom - starostom obce

Bankové spojenie: VUB a. s., Kysucké Nové Mesto

IBAN: SK76 0200 0000 0000 1122 3322

IČO: 00314153 DIČ: 2020553161

ako prenajímateľ:

a

Peter Svrček

Ochodnica č. 72 ,023 35 Ochodnica

IBAN: SK76 0200 0000 0000 1122 3322

IČO: 35 431 300

ako nájomca:

ČL. II

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby nachádzajúcej sa v Ochodnici sup. číslo 347, ktorý je postavený na parcele CKN 1829 k. ú . Ochodnica, obec Ochodnica, okres Kysucké Nové Mesto, zapísanej na liste vlastníctva č.822.

2. Prenajímateľ prenájma nájomcovi časť nehnuteľnosti – nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí stavby a pivničné priestory tejto stavby (ďalej len „nebytový priestor“). Celková výmera prenajímaných priestorov je 341,14 m². Nebytový priestor pozostáva: Pohostinstvo - krčma + kuchyňa 132,50 m² + sociálne zariadenia 9,52 m² + pivničné priestory 199,12 m².

3. Zároveň prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi hnutelný majetok nachádzajúci sa v nebytových priestoroch, ktorého inventárny súpis tvorí prílohu tejto zmluvy.

ČL. III

Účel nájmu

1. Nájomca bude nebytový priestor užívať za účelom podnikateľskej činnosti (pohostinská činnosť) v súlade s predmetom činnosti vymedzenom dokladom o oprávnení podnikat' platným ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

2. Nájomca môže zmeniť dohodnutý účel užívania priestorov budovy po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa schválenom Obecným zastupiteľstvom.

ČL. IV

Výška, splatnosť nájomného a finančná zábezpeka

1. Výška nájmu bola medzi zmluvnými stranami dohodnutá v sume 8 400 €/ročne, ktorú sa nájomca zaväzuje uhrádzať v sume 700,- €/ za každý mesiac kalendárneho roku, najneskôr do 25. dňa v danom mesiaci.

2. Nájomca je povinný poukazovať nájomné za nebytový priestor na účet prenajímateľa v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ má právo písomne oznámiť kedykoľvek nájomcovi zmenu čísla účtu. Dňom oznámenia zmeny je nájomca povinný poukázať nájomné za nebytový priestor na účet, ktorý mu prenajímateľ oznámil.

3. Nájomca je povinný zložiť na účet prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške 1 400 Eur, slovom jedentisícštyristo eur, (ďalej len „záloha“), pred podpisom nájomnej zmluvy.

4. Prenajímateľ je oprávnený použiť zálohu na pokrytie akejkol'vek škody na nebytovom priestore spôsobenej nájomcom, alebo na úhradu akýchkoľvek finančných záväzkov nájomcu prenajímateľovi podľa tejto zmluvy.

5. Prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi zálohu po skončení nájmu. Prenajímateľ má právo započítať si proti zálohe svoje pohľadávky, ktoré po nájomcovi vznikli na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s jej plnením.

ČL. V

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu nájmu a to od 13.11.2022 do 31.10.2026.

ČL. VI

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:

- odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať,
- umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

2. Prenajímateľ je oprávnený:

- vykonávať úpravy alebo iné podstatné zmeny len so súhlasom nájomcu.
- poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s uzneseniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi, a za

týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.

3. Nájomca je povinný:

- užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou. Zmeniť dohodnutý účel je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa,
- užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
- zabezpečiť obvyklé udržiavanie prenajatých priestorov nachádzajúcich sa v predmete nájmu a uhrádzať náklady na túto obvyklú údržbu do sumy najviac 150,00 Eur (napr. vymaľovanie priestoru, výmena žiaroviek, vypínačov, vodovodných batérií..)
- oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ (oprava, ktorá podľa odhadu presiahne 150,00 Eur) a umožniť vykonávanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
- písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmeny miesta podnikania, zmena obchodného mena, zrušenie alebo pozastavenie živnosti..),
- odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas schválený Obecným zastupiteľstvom a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.

5. Nájomca nie je oprávnený ponechať predmet nájmu a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou alebo inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch. Nájomca je povinný po opustení prenajatých priestorov tieto riadne zabezpečiť pred vniknutím cudzích osôb a zabezpečiť ich z hľadiska starostlivosti riadneho hospodára. Poistnú zmluvu na predmetnú nehnuteľnosť uzatvorí prenajímateľ na svoje náklady.

7. Nájomca je povinný riadne a na viditeľnom mieste zverejniť svoje obchodné meno a iné náležitosti v súlade s príslušnými ustanoveniami živnostenského zákona.

8. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za služby (el. energia, vodné, vývoz TKO, vykurovanie), za tým účelom si prehlási odberné miesta jednotlivých služieb na seba.

ČL. VII

Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov skončí uplynutím dojednanej doby.
2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy okamžite v prípade, že nájomca podstatne poruší ustanovenia tejto zmluvy tým, že:

- nedodrží dohodnutý účel nájmu,
- neuhradí resp. nezabezpečí aj jednotlivu akúkoľvek úhradu nákladov za služby (el. energiu, vodné, vývoz TKO, vykurovanie a pod.) alebo nájom.

3. Nájomca je uzrozumený s tým, že v prípade okamžitého zrušenia zmluvy mu môže byť zamedzený vstup do prenajatých priestorov.

Písomné odstúpenie od zmluvy nadobúda právne účinky dňom jeho doručenia nájomcovi.

4. Nájom je možné ukončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody obidvoch zmluvných strán.

5. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas aj pred uplynutím času bez uvedenia dôvodov.

6. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

7. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.

ČL. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti touto zmluvou zvlášť neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.

2. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať iba písomnými dodatkami po dohode obidvoch zmluvných strán.

3. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch (2) vyhotoveniach s platnosťou originálu, po jednom vyhotovení pre každú zmluvnú stranu.

4. Práva a povinnosti nájomcu tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov iba so súhlasom prenajímateľa.

5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

7. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je príloha č. 1 – inventárny súpis.

V Ochodnici, dňa 8.11.2022

Prenajíateľ:

.....
Radoslav Ďuroška-starosta obce



Nájomca:

.....
Peter Svrček

