

Zmluva o nájme nebytových priestorov

číslo: NZ-02-2023

uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov

Čl. I

Zmluvné strany

- Prenajímateľ:** Obec Batizovce
Zastúpená JUDr. Gabriel Bodnár, starostom obce
Adresa: Štúrova 29/2, 059 35 Batizovce
IČO: 00326119
DIČ: 2021212655
Bankové spojenie: SK54 0200 0000 0000 2562 3562 VÚB Banka
Registrácia: v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení,
v znení neskorších predpisov
ďalej len „prenajímateľ“
- Nájomca:** Michal Dunajský
Adresa: Hviezdoslavova 191/18, 059 35 Batizovce
IČO: 54674609
DIČ: 1086995910
Bankové spojenie: SK02 0900 0000 0004 9452 5658
Slovenská sporiteľňa a.s.
Zapísaná v ŽR SR č. 740-41079, Okresný úrad Poprad
ďalej len „nájomca“

Čl. II

Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností – budovy hotela Guľa a Kultúrneho domu a jeho severného prístavku súp. č. 232 na ulici Osloboditeľov, nachádzajúcej sa na pozemku parc. č. KN-C 1139/1 v k. ú. Batizovce ako aj samotného pozemku par. č. KN-C 1139/1 v k. ú. Batizovce.
2. Nebytové priestory, ktoré tvoria predmet nájmu sa nachádzajú v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1 na prízemí severného prístavku sály Kultúrneho domu so samostatným vchodom o celkovej výmere 103,95 m² podlahovej plochy. Predmetom prenájmu je aj časť pozemku parc. č. KN-C 3183/3 vedeného v k. ú. Batizovce príslušného k prenajatému priestoru a ohraničeného chodníkom a živým plotom o celkovej výmere 220 m²
3. Nebytové priestory, ktoré tvoria predmet nájmu tvorí bar, sklad a sociálne zariadenie s príslušným vonkajším priestorom.

4. Prenajímateľ poskytuje nájomcovi nasledovné služby spojené s nájomom:
 - pripojenie na rozvod elektrickej energie
 - dodanie tepla
 - odber pitnej vody a odvádzanie odpadových vôd,
 - bod napájania na telekomunikačné služby, na ktorý si nájomca na vlastné meno a náklady zriadi konkrétne služby.
5. Prenajímateľ dáva nebytové priestory uvedené v bode 2 a 3 čl. II tejto zmluvy do nájmu za účelom vykonávania podnikateľskej činnosti nájomcu v súlade s predmetom jeho podnikania – zriadenie spoločenskej zábavnej hry - Escape room.

Čl. III

Doba nájmu, skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú od 01.06.2023 – do 31.12.2027
2. Prenajímateľ odovzdá a nájomca preberie predmet nájmu najneskôr prvý deň nájmu formou písomného protokolu, pričom predmet nájmu musí byť v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania.
3. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu,
 - c) jednostranným odstúpením od zmluvy v týchto prípadoch

prenajímateľ

 - ak nájomca neuhradí nájomné a za služby spojené s nájomom v lehote splatnosti
 - ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
 - ak nájomca preukázateľne porušuje zákony SR, vyhlášky a iné právne nariadenia SR, prípadne VZN prijaté obcou (napr. porušovanie nočného klľudu, opakované a opodstatnené sťažnosti občanov a pod.)

nájomca

 - ak prenajímateľ neposkytne nájomcovi včas a riadne služby spojené s nájomom
 - ak prenajímateľ neumožní nájomcovi užívať predmet nájmu na dohodnutý účel
4. Zmluvné strany sa dohodli na dvojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po dni doručenia výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Pri jednostrannom odstúpení od zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že nájom skončí 5-tym dňom po doručení písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.
6. Pri ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr prvý pracovný deň po skončení nájmu písomným protokolom a prenajať priestory vypratať. V prípade, že nájomca predmet nájmu nevyprace prenajímateľ tieto vyprace na náklady a nebezpečenstvo nájomcu a hnutelné veci nájomcu uloží vo svojich priestoroch, pričom mu vzniká právo fakturovať bývalému nájomcovi poplatok za skladovanie vo výške 2,-- €/m2/1 deň plochy, potrebnej na uloženie vecí nájomcu a to až do ich prevzatia nájomcom, pričom odovzdanie vecí nájomcovi je podmienené vyrovnaním všetkých záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi.
7. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu. Ak nájomca počas trvania nájmu vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy s písomným súhlasom prenajímateľa, je povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, len ak na tom prenajímateľ trvá.

Čl. IV

Nájomné a úhrada za služby spojené s nájomom

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného 2.880,- € ročne, čo predstavuje mesačné nájomné vo výške 240 - €.
2. Nájomca bude uhrádzať nájomné mesačne vo výške jednej dvanástiny ročného nájomu a to vždy do 7.-ho dňa aktuálneho mesiaca bez vystavenia faktúry, na základe špecifikácie platieb – daňového dokladu, ktorý tvorí nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. V prípade zmien cien vstupov pre stanovenie ceny nájomného si prenajímateľ vyhradzuje právo zmeny nájomného, čo písomne oznámi nájomcovi najmenej 10 dní pred termínom, ku ktorému bude výška nájomného zmenená.
4. Nájomca uhradí prenajímateľovi pri podpise zmluvy do pokladne finančnú zábezpeku vo výške 3. mesačného nájomu, ktorú po ukončení nájomnej zmluvy prenajímateľ vráti nájomcovi za predpokladu, že má splnené všetky záväzky plynúce mu z tejto zmluvy o nájme.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať prenajímateľovi výšku nákladov za služby spojené s nájomom takto
 - nájomca uhradí prenajímateľovi zálohové platby za služby spojené s nájomom vo výške 100,- € za mesiac, vždy do 7.-ho dňa aktuálneho mesiaca a to bez vystavenia faktúry na základe špecifikácie platieb – daňového dokladu, ktorý tvorí nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
 - vyúčtovanie za služby spojené s nájomom realizuje prenajímateľ na základe odpočtov samotných meraní spotreby vždy k poslednému dňu obdobia, za ktoré vyúčtujú dodávatelia energií prenajímateľovina základe prenajímateľom vystavenej faktúry s lehotou splatnosti 7 dní.
6. Pri omeškaní nájomcu s platením nájomného a úhrady za služby spojené s nájomom bude prenajímateľ účtovať nájomcovi 0,1 % úrok z omeškania za každý deň omeškania.

Čl. V

Ostatné zmluvné podmienky

1. Nájomca nemôže dať predmet nájomu do podnájomu tretej osobe.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady drobné opravy, udržiavacie práce, ako aj uhradiť náklady vzniknuté neprimeraným užívaním predmetu nájomu nájomcom.
3. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájomu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi na požiadanie vstup do prenajatého priestoru za účelom vykonania kontroly dodržiavania zmluvných podmienok a vykonania potrebných opráv, pričom mu poskytne potrebnú súčinnosť.
5. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi všetky škody, ktoré vzniknú na predmete nájomu počas trvania zmluvného vzťahu v dôsledku prevádzky nájomcu, alebo inou jeho činnosťou alebo konaním
6. Prenajímateľ sa zaväzuje uhradiť nájomcovi škodu, ku ktorej dôjde v príčinnej súvislosti s porušením záväzku prenajímateľa, vyplývajúceho z tejto zmluvy, pričom za porušenie

záväzku prenajímateľa sa nepovažuje odstávka dodávky el. energie, zemného plynu a vody bez zavinenia prenajímateľa, alebo vyššia moc.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy budú doručované osobne, alebo prostredníctvom poštového doručovateľa a budú sa považovať za doručené aj v prípade, ak zásielka bude druhej strane vrátená, ako zásielka adresátom neprevzatá.
8. Zmluvné strany sú povinné bez zbytočného odkladu oznámiť druhej strane akékoľvek zmeny týkajúce sa ich adresy, obchodného mena, právnej formy, účtov v peňažných ústavoch, či ostatných skutočností, ktoré súvisia so zmluvným vzťahom vyplývajúcim z tejto zmluvy.
9. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom, prípadne ďalšími informáciami o činnosti nájomcu v súvislosti s predmetom nájmu.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zákonov o požiarnej ochrane v predmete nájmu zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov o ochrane majetku a zdravia ľudí a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady.
11. Prenajímateľ prehlasuje, že nehnuteľnosť, v ktorej sa nachádza predmet nájmu je poistená. Do poistnej zmluvy môže nájomca nahliadnuť v sídle prenajímateľa. Za všetok vnesený majetok nájomcu do predmetu nájmu je zodpovedný nájomca a tento si ho dáva poistiť.

Čl. VI

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na písomnej forme všetkých právnych úkonov súvisiacich s nájomným vzťahom, vyplývajúcim z tejto zmluvy. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve budú vykonané formou písomného dodatku ku zmluve.
2. Neupravené vzťahy touto zmluvou sa spravujú zákonom o prenájme nebytových priestorov a občianskym zákonníkom.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch s hodnotou originálu, z ktorých každá zmluvná strana dostane po jednom vyhotovení.
4. Zmluva sa stáva platnou podpisom obidvoch zmluvných strán a účinnou dňom nasledujúcim po dni spísania notárskej zápisnice o exekučnej vykonateľnosti tejto zmluvy, za predpokladu zverejnenia zmluvy podľa osobitných predpisov.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli mu a prehlasujú, že uzatvorenie zmluvy je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Batizovciach 30.05.2023

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Splátkový kalendár na rok 2023

Dohoda o platbách nájomného k nájomnej zmluve č.NZ-02-2023

Prenajímateľ:

Obec Batizovce
Štúrova 29/2, 059 35 batizovce
IČO: 00326119
DIČ: 2021212655
IBAN: SK54 0200 0000 0000 2562 3562

Nájomca:

Michal Dunajský
Hviezdoslavova 191/18, 059 35 Batizovce
IČO: 54674603
DIČ: 1086995910
IBAN: SK02 0900 0000 0004 9452 5658

P.č.	Var.symbol	Dátum splatnosti	Cena bez DPH	DPH 20%	Spolu s DPH
1	022023			0,00 €	0,00 €
2	022023			0,00 €	0,00 €
3	022023			0,00 €	0,00 €
4	022023			0,00 €	0,00 €
5	022023			0,00 €	0,00 €
6	022023	7.6.2023	340,00 €	0,00 €	340,00 €
7	022023	7.7.2023	340,00 €	0,00 €	340,00 €
8	022023	7.8.2023	340,00 €	0,00 €	340,00 €
9	022023	7.9.2023	340,00 €	0,00 €	340,00 €
10	022023	7.10.2023	340,00 €	0,00 €	340,00 €
11	022023	7.11.2023	340,00 €	0,00 €	340,00 €
12	022023	7.12.2023	340,00 €	0,00 €	340,00 €

V Batizovciach 30.05.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

Špecifikácia platieb - daňový doklad

k nájomnej zmluve č. NZ-02-2023
platnosť špecifikácie od: 01.06.2023

Prenajímateľ:

Obec Batizovce
Štúrova 29/2, 059 35 batizovce
IČO: 00326119
DIČ: 2021212655
IBAN: SK54 0200 0000 0000 2562 3562

Nájomca:

Michal Dunajský
Hviezdoslavova 191/18, 059 35 Batizovce
IČO: 54674609
DIČ: 1086995910
IBAN: SK02 0900 0000 0004 9452 5658

Dátum uskutočnenia zdanit.plnenia (dohodnutý dátum zaplatenia)	Zdaniteľné plnenie		Dohodnutá cena štvrt'ročne	DPH 19%	K úhrade celkom
Mesačne, do 7.dňa aktuálneho mesiaca	nájomné		240,00 €	0,00 €	240,00 €
Mesčne, do 7.dňa aktuálneho mesiaca	služby spojené s nájomom		100,00 €	0,00 €	100,00 €
Spolu			340,00 €	0,00 €	340,00 €

K úhrade celkom

340,00 €

V Batizovciach 30.05.2023

Prenajímateľ:

Nájomca: