

Zmluva o nájme nehnuteľností č. 06/2023

*uzatvorená podľa zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení
medzi týmito zmluvnými stranami (ďalej len „zmluvné strany“):*

1. **názov:** Obec Kosorín
IČO: 00 320 757
so sídlom: Kosorín 117, 966 24 Kosorín
konajúca prostredníctvom: Ing. Darina Morvayová, starostka
tento právny úkon bol schválený obecným zastupiteľstvom
dňa 15.06.2023 uznesením číslo 38/2023

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. **obchodné meno:** Marián Húska
IČO: 34 613 897
miesto podnikania: 96624 Kosorín 96
zapísaný: Okresný úrad Žiar nad Hronom,
Číslo živnostenského registra: 613-6326

(ďalej len „nájomca“)

takto:

Článok I.

Všeobecné ustanovenia a pojmy

1. Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ nájomcovi nehnuteľnosti do nájmu na dobu neurčitú, aby ich nájomca užíval a nájomca sa zaväzuje platiť za to prenajímateľovi nájomné. Predmet nájmu je presne vymedzený v Článku II. tejto zmluvy.
2. „ŠÚ SR“ sa rozumie Štatistický úrad Slovenskej republiky.

Článok II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností evidovaných Okresným úradom Žiar nad Hronom na LV č. 402 pre okres Žiar nad Hronom, obec Kosorín, k.ú. Kosorín a to:
 - pozemku parcely KN-C s parc. č. 335/2 o výmere 254 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
 - pozemku parcely KN-C s parc. č. 335/3 o výmere 66 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
 - pozemku parcely KN-C s parc. č. 335/4 o výmere 2 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
 - parcely KN-C s parc. č. 335/1 o výmere 233 m², druh pozemku záhrada.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu časť nehnuteľností uvedených v odseku 1 tohto Článku zmluvy o výmere 306 m², ktorá časť je špecifikovaná v Situačnom nákrese, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 1 tejto zmluvy.
3. Časť nehnuteľností podľa odseku 2 tohto Článku zmluvy sa pre účely tejto zmluvy označuje spolu pojmom ako „predmet nájmu“.

Článok III. **Účel užívania**

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu užívať na podnikateľské účely, a to výhradne na účel: Poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu, prevádzkovanie výdajne stravy, pričom s týmto účelom užívania predmetu nájmu prenajímateľ ako zmluvná strana v plnom rozsahu súhlasí a súčasne ju aj berie na vedomie s tým, že proti tomuto účelu užívania predmetu nájmu nemá ako prenajímateľ žiadne osobitné výhrady. Nájomca je povinný si dať vyššie označenú voľnú živnosť ako aj jej obsahové vymedzenie zapísať do predmetu podnikania v rámci živnostenského registra v lehote najneskôr do 1 mesiaca od podpísania tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami.
2. Na zmenu účelu užívania je potrebný písomný súhlas prenajímateľa.

Článok IV. **Doba nájmu**

1. Predmet nájmu sa prenajíma od 01. 07. 2023 do konca volebného obdobia r. 2026

Článok V. **Nájomné**

1. Nájomné sa považuje za opakované plnenie.
2. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi ročné nájomné za celý predmet nájmu vo výške 756,00 EUR (sedemstopäťdesiatšesť eur) (ďalej len „**ročné nájomné**“).
3. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi platiť ročné nájomné v pravidelných mesačných splátkach vo výške sumy 63,00 EUR (šesťdesiattri eur) mesačne a to vždy najneskôr do konca nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
4. Nájomné je stanovené bez ceny akýchkoľvek služieb spojených s nájmom. Prenajímateľ nie je povinný poskytovať nájomcovi žiadne služby.
5. V prípade nárastu inflácie, alebo v prípade devalvácie meny podľa zverejnenia týchto údajov ŠÚ SR je prenajímateľ oprávnený rozhodnúť o zmene výšky nájomného jednostranne písomným oznámením nájomcovi tak, aby to zodpovedalo oficiálne zverejneným údajom ŠÚ SR.

Článok VI. **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu je upotrebitelný a je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie ako aj na obvyklé užívanie. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom predmetu nájmu a, že v takomto stave predmet nájmu od prenajímateľa preberá.
2. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu či výpožičky len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu. Najmä je povinný zabezpečiť celoročnú údržbu prenajatého predmetu nájmu a prístup k nemu a to aj v zimných mesiacoch.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Nájomca je povinný

- udržiavať a opravovať predmet nájmu aj v prípade poškodenia a opotrebenia spôsobeného dlhodobým užívaním predmetu nájmu.
5. Nájomca je povinný zabezpečovať zdravotnú nezávadnosť predmetu nájmu.
 6. Nájomca je povinný zabezpečovať údržbu a funkčnosť rozvodov el. inštalácií, slaboprúdu, a ostatných rozvodov nachádzajúcich sa na predmete nájmu.
 7. Nájomca nesmie poškodiť alebo zabrániť funkčnosti akýchkoľvek rozvodov alebo potrubí nachádzajúcich sa na predmete nájmu alebo pod jeho povrchom.
 8. Nájomca je povinný okamžite po vzniku havárie na predmete nájmu upovedomiť prenajímateľa o vzniku havárie a umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup na predmet nájmu aj v prípade vzniku havárie na susedných nehnuteľnostiach, ak je to vhodné za účelom zabránenia a riešenia havarijnej situácie. Nájomca je v rovnakom rozsahu povinný umožniť prenajímateľovi prístup aj do stavby vo vlastníctve nájomcu nachádzajúcej sa na predmete nájmu.
 9. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia právnych predpisov o odpadoch, predpisy o bezpečnosti práce, hygienické, požiarne a iné predpisy súvisiace s prevádzkou na predmete nájmu, a rovnako je povinný dodržiavať všeobecne záväzné nariadenia obce. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu a zaväzuje sa pred začatím využívania predmetu nájmu vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
 10. Nájomca je oprávnený vykonávať zmeny na predmete nájmu, najmä stavebné úpravy, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. Prenajímateľ nehradí náklady spojené s vykonaním zmien na prenajatých veciach, okrem prípadu, že sa na to písomne zaviazal. Nájomca nie je oprávnený požadovať úhradu týchto nákladov.
 11. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu, je však oprávnený kontrolovať účel užívania predmetu nájmu, respektíve iné plnenie povinností nájomcu. Za týmto účelom má právo vstupu na predmet nájmu a tiež do stavby vo vlastníctve nájomcu nachádzajúcej sa na predmete nájmu.
 12. Všetky zmeny týkajúce sa skutočností zapísaných v obchodnom alebo živnostenskom registri a skutočností týkajúcich sa registrácie nájomcu na daňovom úrade je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi do 3 dní od ich zmeny. Pokiaľ tak neurobí, znáša škody a sankcie vzniknuté neoznámením týchto skutočností, vrátane pokút a sankcií uložených z týchto dôvodov prenajímateľovi zo strany príslušných orgánov.
 13. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia obce o čistote a poriadku na verejných priestranstvách, ktoré sú predmetom nájmu.
 14. Za každý pracovný deň, keď nájomca nevyužíva predmet nájmu na účel stanovený v Článku III. tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10,00 EUR. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa požadovať za porušenie predmetnej povinnosti aj náhradu škody.

Článok VII.

Zánik zmluvy

1. Zmluva zaniká písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán.
2. Zmluvu môže ktorákoľvek zmluvná strana písomne vypovedať, a to aj bez uvedenia dôvodu, vo výpovednej lehote troch mesiacov, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy najmä ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo, že mu hrozí škoda;

- b) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou, najmä ak užíva predmet nájmu na iný účel ako bol určený, alebo ak nájomca nevyužíva predmet nájmu na dohodnutý účel po dobu dlhšiu ako 10 pracovných dní počas posledných 60 dní;
 - c) nájomca umožňuje užívať predmet nájmu iným osobám v rozpore so zmluvou, najmä ak tieto osoby užívajú predmet nájmu na iný účel ako bol určený;
 - d) nájomca nezaplatil splatné nájomné;
 - e) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - f) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu, alebo výpožičky bez písomného súhlasu prenajímateľa;
 - g) nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu, najmä stavebné úpravy, bez súhlasu prenajímateľa;
 - h) s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba predmet nájmu vypratať;
 - i) nájomca a osoby na predmete nájmu sa nachádzajúce porušujú nariadenia mesta v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
- 4. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od tejto zmluvy nadobúda účinnosť dňom jeho doručenia a zmluva sa zrušuje od tohto dňa a nie od jej počiatku.
 - 5. Počínajúc začatím plynutím výpovednej lehoty podľa ods. 2 tohto Článku až do jej uplynutia je nájomca povinný umožniť záujemcovi o prenajatie prehliadku v prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.

Článok VIII.

Odovzdanie predmetu nájmu

- 1. Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v bežnom stave.
- 2. O odovzdaní predmetu nájmu sa spíše, v prvý pracovný deň nasledujúci po skončení nájmu o 09.00 hod. a na mieste kde sa predmet nájmu nachádza, zápisnica o odovzdaní, ktorú podpíšu obidve zmluvné strany. V prípade, ak k odovzdaniu veci neposkytne nájomca súčinnosť, najmä tým, že sa na odovzdanie predmetu nájmu nedostaví, alebo odmietne podpísať zápisnicu o odovzdaní, túto zápisnicu spíše prenajímateľ za účasti dvoch svedkov, ktorí spolu s prenajímateľom zápisnicu podpíšu. V zápisnici sa uvedie stav predmetu nájmu, jeho vady pri odovzdaní a veci, ktoré sa na predmete nájmu nachádzajú, ako aj iné dôležité skutočnosti.
- 3. Nájomca je povinný najneskôr do doby skončenia nájmu vypratať všetky nájomcovi vlastnícky patriace hnutel'né a nehnuteľné veci nachádzajúce sa na predmete nájmu. V prípade, ak tak neurobí, je prenajímateľ oprávnený tieto veci z predmetu nájmu odstrániť. Hnutel'né veci prenajímateľ následne uskladní na dobu 30 kalendárnych dní na inom mieste a túto skutočnosť oznámi nájomcovi. Ak si tieto veci do 30 dní od skončenia nájmu nájomca od prenajímateľa neprevezme, prenajímateľ je oprávnený ich predať, či inak s nimi nakladať, prípadne ich naďalej ponechať uskladnené. Za dobu uskladnenia hnutel'ných vecí nájomcu je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi skladné a to v sume 100,00 EUR za každý deň. Skladné musí byť nájomcom zaplatené prenajímateľovi pred vydaním veci nájomcovi, prenajímateľ je oprávnený odmietnuť vydať uskladnené veci nájomcovi, ak nájomca predtým nehradí skladné. V prípade, ak nájomca neodstráni nehnuteľné veci, stavby, nachádzajúce sa na predmete nájmu po skončení nájmu, je povinný za každý deň omeškania s odstránením všetkých nehnuteľných vecí z predmetu nájmu zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 50,00 EUR. Okrem uvedenej zmluvnej pokuty môže prenajímateľ požadovať aj škodu, ktorá mu porušením zmluvnej povinnosti vznikla. Omeškaním nájomcu s odstránením nehnuteľností z predmetu nájmu vzniká aj

právo prenajímateľa nehnuteľné veci alebo stavby nachádzajúce sa na predmete nájmu po skončení nájmu odstrániť na náklady nájomcu. Tým nezaniká právo prenajímateľa na zmluvnú pokutu za čas do odstránenia nehnuteľností z predmetu nájmu.

4. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu prenajatej veci v dôsledku jej zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k prenajatej veci prístup, za náhodu však nezodpovedá.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

1. Na ostatné touto zmluvou neupravené vzťahy sa primerane použijú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, v jednom pre každú zmluvnú stranu.
3. Po vzájomnej dohode zmluvných strán tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy:
a) **Situačný náčrt ako príloha č. 1**
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom po jej zverejnení na webovej stránke prenajímateľa. Táto zmluva je povinne zverejňovaná v zmysle § 5a zák. č. 211/2000 Z.z..
6. Túto zmluvu je možné meniť, alebo zrušovať len písomne.
7. Zmluvné strany a ich zástupcovia prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, žiadna zo zmluvných strán nekonala v tiesni, omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok, rovnako tak nekonal žiaden zo zástupcov zmluvných strán, zmluvu si zmluvné strany a ich zástupcovia riadne prečítali, porozumeli jej obsahu a jednotlivým pojmom, vysvetlili si význam jednotlivých pojmov a ustanovení zmluvy, porozumeli im a na znak súhlasu s touto zmluvou ju podpisujú.
8. V prípade, ak bude podľa tejto zmluvy potrebné doručovať inej zmluvnej strane akúkoľvek písomnosť, doručuje sa táto písomnosť na adresu zmluvnej strany uvedenú v úvode zmluvy. V prípade ak sa písomnosť aj pri dodržaní týchto podmienok vráti nedoručená, zmluvné strany si dohodli, že účinky doručenia nastávajú tretím dňom po odoslaní zásielky. Ak dôjde k zmene tejto adresy, je povinná zmluvná strana, u ktorej k zmene došlo, písomne oznámiť zmenu adresy druhej zmluvnej strane do 15 dní od kedy k nej došlo, pričom na oznámení zmeny adresy musí byť podpis úradne osvedčený, inak platí, že zmena nenastala.
9. Ak niektoré ustanovenie tejto zmluvy je resp. sa neskôr stane neplatným, neúčinným, alebo nevymáhateľným, takéto ustanovenie sa bude považovať za oddeliteľné od zvyšného obsahu zmluvy a neovplyvní teda platnosť alebo účinnosť tejto zmluvy ako celku. V takomto prípade sa zmluvné strany zaväzujú, že na základe vzájomnej dohody nahradia neplatné alebo neúčinné ustanovenie iným ustanovením, ktoré bude v súlade s účelom tejto zmluvy a s vôľou strán vyjadrenou uzavretím tejto zmluvy.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že zmena identifikačných údajov predmetu nájmu (parcelné číslo, zmena katastrálneho územia, vyhotovenia a zapísanie geometrického plánu, a.p.) nemá vplyv na práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.

