

# Zmluva o prenájme nebytových priestorov DRC-O-1/9/2023

## Zmluvné strany:

### Prenajíateľ:

#### Obec Drienica

Drienica 168  
083 01 Sabinov

IČO: 00326968 DIČ: 2020543085

Č.ú. 22120572 / 0200 Banka: VÚB Banka pobočka Sabinov

**zastúpená: Ing. Igor Birčák, starosta**

(ďalej len ako „prenajíateľ“).

a

### Nájomca:

Jozef Kolcun

Bytom : Záhradná 41, 082 56 Pečovská Nová Ves

Nar. ....

Č. OP: .....

(ďalej len ako „nájomca“)

uzatvárajú dnešného dňa podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov s nasledovným obsahom:

## Čl. I. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory – dvojpodlažnú budovu, nachádzajúcu sa v katastri a majetku obce Drienica, súpisné číslo 500.

## Čl. II. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v Čl. I., bod 1 tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom činnosti vhodný na obchodné účely (okrem pohostinskej činnosti), kancelárske účely, skladovacie účely a prevádzkovanie služieb v cestovnom ruchu.

### **Čl. III. Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní od 2.10.2023 do 31.10.2026.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote.

### **Čl. IV. Nájomné**

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške: 55,00 Eur (slovom: päťdesiatpäť Eur) mesačne za celý rozsah prenajatej budovy mesačne. V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov, ktoré budú uhrádzané osobitne, zálohovo 1xštvrtrok vo výške 100€, a na konci kalendárneho roka prebehne vyúčtovanie na základe vystavenej faktúry dodávateľom energie .
2. Nájomné je fakturované a splatné štvrtročne a to na základe faktúry, alebo vyúčtovania prenajímateľa vopred za príslušný štvrtrok. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa.

### **Čl. V. Úhrada služieb spojených s nájmom nebytových priestorov**

1. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi nasledovné služby: dodávka elektrickej energie.
2. Úhrada za služby spojené s nájmom bude uhrádzaná vo výške skutočných nákladov, a to na žiadosť prenajímateľa, bezodkladne po predložení vyúčtovania zo strany prenajímateľa, obvykle mesačne spolu s nájomným.
3. Na žiadosť nájomcu sa prenajímateľ zaväzuje predložiť k nahliadnutiu vyúčtovanie alebo zálohové faktúry od dodávateľov služieb s nájmom spojených.
4. V prípade, ak na základe vyúčtovania skutočného odberu týchto služieb vznikne nedoplatok, zaväzuje sa nájomca tento prenajímateľovi uhradiť najneskôr spolu s najbližším nasledujúcim nájomným. V prípade, ak na základe vyúčtovania skutočného odberu týchto služieb vznikne preplatok, je prenajímateľ povinný tento nájomcovi vrátiť, resp. započítať ho so splatným nájomným.

### **Čl. VI. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu**

1. Prenajímateľ je povinný:
  - a) odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl. 1, bod 1 tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,

- b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
- c) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.

**2. Prenajímateľ je oprávnený:**

- a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájmovej zmluvy len so súhlasom nájomcu,
- b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami 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:**

- a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa,
- b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
- c) zabezpečiť obvyklé udržiavanie prenajatých nebytových priestorov nachádzajúcich sa v predmete nájmu
- d) vykonávať opravy na vlastné náklady
- e) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia / zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod. /
- f) 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. Všetky nedostatky zistené pri odovzdávaní musí nájomca odstrániť na vlastné náklady.

**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 a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.**

**5. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.**

**6. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že investície do nehnuteľnosti zo strany nájomcu po dobu nájmu /drobné rekonštrukcie, nutné opravy/ budú s písomným súhlasom prenajímateľa odpočítané z nájomného na základe predloženého vyúčtovania. Písomný súhlas musí obsahovať rozpočet na plánovanú opravu, rekonštrukciu vykonanú zo strany nájomcu.**

**7. Nájomca je povinný na svoje náklady vykonať všetky potrebné revízie spojené s užívaním nehnuteľnosti (revízia komína 1x ročne, protipožiarne prehliadky 1x 2 roky, revízia elektriky 1x rok, a ostatné revízie vyplývajúce z prevádzkovania budovy). Doklady o vykonaných revíziách a skúškach doručiť najneskôr do 30 dní od ich vykonania do kancelárie OcÚ v Drienici.**

**8. Nájomca nesmie prenajať nehnuteľnosť ďalšej fyzickej, alebo právnickej osobe bez predošlého písomného súhlasu OcZ.**

9. Nájomca je povinný zabezpečiť vývoz fekálií počas celej doby nájmu a uchovávať doklady o vývoze u seba. Na požiadanie prenajímateľom je povinný tieto doklady predložiť.

## **Čl. VII. Skončenie nájmu**

1. Nájomné končí podľa článku III. ods.1.
2. Prenajímateľ a nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu 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.
3. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Nájom je možné skončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody obidvoch zmluvných strán.
5. Nájomca môže vypovedať nájom s dvojmesačnou výpoveďou aj v prípade získania finančných prostriedkov na rekonštrukciu nehnuteľnosti.

## **Čl. VIII. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú. Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch.

V Drienici, dňa 29.09.2023

Prenajímateľ

Nájomca