

Zmluva

o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších zmien, (ďalej len „ZonNP“) medzi:

PRENAJÍMATEĽ:

Obchodné meno: **OBEC FINTICE**
Sídlo: Grófske nádvorie 210/1, 082 16 Fintice
IČO: 00327018
IČO: 2020543096
Zástupca: JUDr. Martin Gmitro, starosta obce
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Prešov
Číslo účtu: SK20 5600 0000 0088 1260 9002

a

NÁJOMCA:

Obchodné meno : **FintaS, s. r. o.**
Sídlo: Grófske nádvorie 210/1, 082 16 Fintice
IČO: 44563299
DIČ: 2022744361
Zástupca: Ladislav Kriško, konateľ spoločnosti
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s., pobočka Prešov
Číslo účtu: SK24 5600 0000 0088 7126 9001
Zápis v Obch. registri Okresného súdu Prešov, odd. Sro, vložka číslo 21074/P

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na parcele č. 23 a na nej postavenej stavby, všetko zapísané na liste vlastníctva č.799, KÚ Fintice.

2. Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa na parcele č. 23, KÚ Fintice, na prízemí o celkovej výmere 327 m² /reštaurácia, kuchyňa, šatňa, sklady, WC/.

3. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený prenechať vyššie uvedený priestor do nájmu nájomcovi.

4. Predmet nájmu:

Prenajímateľ prenajíma nebytový priestor podľa čl. I., odst. 2. Nájomca uvedené priestory preberá do nájmu. Nájomná zmluva bola schválená uznesením obecného zastupiteľstva číslo 73/2023 zo dňa 23.10.2023.

5. Účel nájmu:

Predmet nájmu bude nájomca užívať v súlade so svojim živnostenským oprávnením.

Článok II. Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Výška nájomného za predmet zmluvy uvedený v čl. I., je stanovená dohodou zmluvných strán, t. j. 4 200,00 € ročne, (slovom štyritisíc dvesto Eur).
2. V nájomnom podľa ods. 1 č. II. nie sú zahrnuté náklady na služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „služby“) a to: dodávka elektrickej energie, vodné a poplatok za vývoz odpadu. Platby za uvedené služby si nájomca bude hradiť sám.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť a zmeniť výšku nájomného vždy po roku nájmu, t. j. ku dňu 1. 4. tak, aby výška nájomného bola porovnateľná s trhovými cenami za nájom nebytových priestorov v lokalite, minimálne však výška nájomného bude po dohode ročne upravovaná priamoúmerne vykazovanej ročnej miere inflácie.

Článok III. Splatnosť nájomného

1. Nájomné je splatné v mesačných splátkach vo výške 1/12 dohodnutého ročného nájmu, t.j. 350,00 € mesačne, najneskôr 15. deň toho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí.
2. V prípade, že nájomca neuhradí dohodnutú sumu za nájomné a služby v plnej výške a v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenájomateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z neuhradenej sumy za každý deň z omeškania. Zmluvná pokuta je splatná uplynutím lehoty troch dní odo dňa doručenia výzvy na jej zaplatenie.
3. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné do 30 dní odo dňa jeho splatnosti, je prenájomateľ oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy.
4. Povinnosť platiť nájomné začína dňom prevzatia predmetu nájmu nájomcom, a to najneskôr od 26.10.2023.

Článok IV. Doba nájmu

Nájomný pomer je dojednaný na dobu neurčitú od 26.10.2023.

Článok V. Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy zaniká:
 - dohodou zmluvných strán
 - výpoveďou zo strany prenájomateľa
 - výpoveďou zo strany nájomcu
 - odstúpením od zmluvy
2. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená. Výpoveď musí byť písomná a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.
3. Odstúpením od zmluvy táto zmluva zaniká dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie od zmluvy sa nedotýka nároku na náhradu škody vzniknutej porušením tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť doručené druhej strane, inak je neplatné.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade stavebných úprav je povinný si vyžiadať súhlas prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
5. Nájomca je povinný do 30 minút od vyrozumenia prenajímateľom o vzniku havárie v objekte umožniť prístup prenajímateľovi k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom plynu, elektrine a podobne).
6. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
7. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa.
8. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním nebytových priestorov spojené.
9. Zástupca prenajímateľa alebo ním určený splnomocnení pracovníci sú oprávnení požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom. Kontrolu je oprávnený vykonávať len v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby.
10. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.
11. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi škodu, ktorú mu spôsobí, alebo ktorú spôsobia osoby, ktoré vstúpili do budovy na základe jeho užívacieho práva, a to do 30 dní od vyúčtovania.
12. Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody alebo zmenšenia jej následkov, alebo v prípade iných objektívnych okolností, nemá nájomca nárok na náhradu škody (strát) a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.
13. Nájomca odovzdá správcovi budovy zoznam pracovníkov, ktorí sú oprávnení vstúpiť do prenajatých priestorov po zatváracjej hodine. Toto oprávnenie platí aj pre sprevádzané osoby.
14. Nájomca sa zaväzuje, v prípade ukončenia nájmu, vrátiť prenajímateľovi nebytové priestory v riadnom stave, v akom ich prebral na užívanie.
15. Nájomca zabezpečí úschovu odložených vecí svojich pracovníkov a osôb, ktoré vstúpia do budovy s jeho súhlasom a zodpovedá za škodu v súlade s platnými právnymi predpismi.

16. Bez súhlasu prenajímateľa a povolenia telekomunikácií, na štátnych telekomunikačných linkách nie je prípustné pripojenie a prevádzkovanie nijakých neštandardných koncových telekomunikačných zariadení. Pripojenie a prevádzkovanie je možné až po obdržaní povolenia na pripojenie zariadenia na telekomunikačnú sieť. Každé zistené porušenie a z toho vyplývajúce sankcie (v súlade s telekomunikačným poriadkom) bude znášať fyzická alebo právnická osoba, ktorá toto nepovolené telekomunikačné zariadenie pripojila a prevádzku, rovnako tak škody, ktoré z tohto dôvodu vzniknú prenajímateľovi.

17. Nájomca je povinný bez meškania oboznámiť prenajímateľa s každou zmenou týkajúcou sa jeho údajov (sídlo, konateľ, zmena adresy pre zasielanie faktúr, registrácia za platiteľa DPH a pod.).

18. Nájomca má právo technicky a účelovo si vybaviť prenajaté priestory podľa vlastného zámeru v zmysle jeho podnikateľskej aktivity v oblasti činnosti, pre ktorú predmetné priestory bude užívať, a to na vlastné náklady, ktoré nebudú zohľadnené vo výške nájomného.

19. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať v prenajatých priestoroch bezpečnostné predpisy a požiarne smernice.

20. Nájomca si môže na vlastné náklady zriadiť zabezpečovacie zariadenie.

21. Nájomca je povinný plniť a zabezpečovať plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, ako aj predpisov vydaných na jeho základe.

22. Nájomca sa zaväzuje upratovať sneh pred vstupom do prenajatých nebytových priestorov, zbierať odpadky a upratať v okolí prevádzky, ktoré sú predmetom zmluvy o nájme.

23. Nájomca je oprávnený vstupovať do objektu i cez sobotu, nedeľu a sviatky.

24. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a účinnosť po zverejnení od 26.10.2023.

2. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu robiť len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.

3. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, vyhlasujú, že bola uzavretá po vzájomnom prerokovaní, podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju podpisujú.

4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.

Vo Finticiach, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca :

.....
JUDr. Martin Gmitro, starosta obce

.....
Ladislav Kriško, konateľ spoločnosti