

Zmluva o nájme nebytových priestorov a príslušného pozemku

č. 01/2023

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Sihla

Sihla 73, 976 53 Sihla
zastúpená: Mgr. Katarína Kováčová, starostka obce
IČO: 00649287
DIČ: 2021156060
Číslo účtu/IBAN: SK60 5600 0000 00201245 5001
Tel: 0904 981 308
e-mail: obecsihla@gmail.com
(ďalej len „prenajímateľ“)

A

Nájomca: Obchodné meno: **VIZANOB s.r.o.**
Sídlo: Horná 156/2 980 52 Hrachovo
konajúci za spoločnosť: Ján Rešutík
IČO: 48233331
DIČ: 2120093283
IČ DPH: SK2120093283
tel. kontakt:
e-mail:
Číslo účtu/IBAN:
(ďalej len „nájomca“)

PREAMBULA

Účelom tejto zmluvy je upraviť nájomný vzťah zmluvných strán v súlade s ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení (príslušný pozemok) a v zmysle ust. § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení k nebytovému priestoru.

Nájom nebytových priestorov bol schválený Obecným zastupiteľstvom obce Sihla uznesením č. 12/2023, zo dňa 29.9.2023.

I. PREDMET ZMLUVY

1.1 Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov na I. podlaží – miestnosti: garáž, nebytové priestory pohostinských služieb s WC., v stavbe súp. č. súpisné číslo 109 vedenej na pozemku C-KN č. 535/1, v k.ú. Sihla, obec Sihla (ďalej aj „predmet nájmu“).

1.2 Ďalej, predmetom zmluvy je aj príľahlý pozemok časť z pozemku parc. C-KN č. 535/2 o výmere 1216 m² o výmere zastavaná plocha a nádvorie, ďalej bližšie podľa grafickej prílohy č. 1, slúžiaci ako obslužná plocha k predmetu nájmu podľa bodu 1.1 tejto zmluvy, v k.ú. Sihla, obec Sihla, (ďalej spoločne pre bod 1.1 a 1.2 aj „predmet nájmu“).

1.3 Zmluvné strany pristupujú k uzatvoreniu tejto zmluvy aj z dôvodu odstránenia sporných práv pri užívaní predmetu nájmu pred uzatvorením tejto zmluvy.

II. DOBA NÁJMU A UKONČENIE NÁJMU

2.1 Nájomný vzťah nadobúda účinnosť **od 01.01.2024** a jeho trvanie je dohodnuté **na dobu neurčitú**.

2.2 Nájomný vzťah môže zaniknúť

a/ písomnou dohodou zmluvných strán (uviesť konkrétny dátum ukončenia, môže sa uviesť aj dôvod)

b/ písomnou výpoveďou ktorejkoľvek strany - výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. V prípade neplatenia nájomného a/alebo nákladov za služby spojené s nájomom (prevádzkových nákladov) je výpovedná lehota 1 mesiac.

c/ odstúpením od zmluvy – odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane, pričom je nájomca povinný nebytový priestor a pozemok vypratať bez zbytočného odkladu.

I. prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nájomca poruší tieto právne povinnosti:

- v rozpore so zmluvou dá predmet nájmu v celosti alebo aj v časti do podnájmu,
- na prenajatom predmete nájmu a/alebo jej časti vykonáva bez písomného súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi škoda,
- napriek písomnej výstrahe užíva vec alebo strpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda.

II. nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak:

- bol predmet nájmu odovzdaný nájomcovi v stave nespôsobilom na riadne užívanie
- ak sa predmet nájmu stane neskôr, bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilým na riadne užívanie,
- ak sa vec stane neupotrebitelnou alebo ak sa nájomcovi odníme taká časť predmetu nájmu, že by sa tým zmaril účel zmluvy,
- dôvod tzv. právnej vady veci, pričom prenajímateľ neurobí v primeranej lehote právne opatrenia, alebo tieto sú neúspešné

d/ na základe zákona zák. č. 116/1990 Zb., podľa § 14 zákona o nájme nájomný vzťah zaniká aj na základe iných právnych skutočností nezávislých od vôle zmluvných strán, napr. zánik predmet nájmu, smrť alebo zánik nájomcu.

III. ÚČEL NÁJMU

3.1 Nebytové priestory a pozemok podľa grafiky uvedené v čl. I bod 1.1 a 1.2 tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať výhradne na prevádzkovanie činností – pohostinského zariadenia a garážovanie. V prípade pozemku ako obslužný priestor pre služby spojené s výkonom činnosti pohostinských služieb (odstavná plocha pre zákazníkov a pod.).

IV. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

- 4.1 Nájomné za užívanie predmetu nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán.
- 4.2 Výška nájomného je určená vo výške **100,00 EUR/mesiac**. Prenajímateľ nie je platca DPH.
- 4.3 Nájomca je ďalej povinný uhrádzať aj náklady spojené s užívaním predmetu nájmu, a to za dodávku elektrickej energie zálohovo mesačne, vodného a stočného na základe vyúčtovacej faktúry dodávateľa.
- 4.4 Nájomca je povinný uhrádzať prenájomateľovi aj odvoz TKO na základe osobitnej zmluvy s obcou s účinnosťou od založenia nájomného vzťahu.
- 4.5 Výška nájmu sa môže na základe rozhodnutia obce každoročne upraviť o percento zodpovedajúce výške ročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej ŠÚ SR za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim, a to vždy k 1.1 príslušného kalendárneho roka, z dôvodu valorizácie výšky nájmu v závislosti od miery inflácie.
- Zmluvné strany sa dohodli, že úprava nájomného podľa tohto bodu bude uskutočnená na základe jednostrannej písomnej výzvy prenájomateľa, ktorá bude doručená nájomcovi. Obsahom výzvy bude najmä dôvod úpravy nájomného a výška nájomného, ktorú sa nájomca zaväzuje v takomto rozsahu aj prenájomateľovi uhrádzať a lehota, od ktorej je nájomca takto upravené nájomné uhrádzať, resp. doplatiť.

V. SPLATNOSŤ NÁJMU A SLUŽIEB

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje dohodnuté nájomné podľa Čl. IV bod 1 uhrádzať mesačne **k 10. dňu v mesiaci, bezhotovostne na účet nájomcu** uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- 5.2 Úhrady za dodávky energií a služieb budú vyúčtované nasledovne:
- a) vodné a stočné na základe vyúčtovacej faktúry od dodávateľa služby, v lehote stanovenej prenájomateľom na splatnosť za dodávku tejto služby
 - b) TKO – na základe zmluvy s obcou o odvoze a zneškodnení TKO,
 - c) Elektrická energia bude účtovaná zálohovo mesačne.

- 5.3 Úhrady podľa bodu 5.2 tohto článku zmluvy nájomca bude **uhrádzať** na základe vystavenej faktúry prenajímateľom a doručenej nájomcovi s lehotou splatnosti uvedenej vo faktúre. Zaplatením riadne a včas sa rozumie pripísanie celej peňažnej sumy na účet prenajímateľa. Nájomca uvedie variabilný symbol č. faktúry.
- 5.3 Ročné zúčtovanie nákladov za služby spojené s nájomom prenajímateľ vykoná do 30.1. nasledujúceho roka po skončení bežného kalendárneho roka na základe predloženého zúčtovania od dodávateľov služieb a splatnosť doplatku/preplatku je do 15 dní od vystavenia faktúry.
- 5.4 V prípade neuhradenia nájomného a za služby spojené s nájomom v lehote splatnosti faktúry je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 0,50 EURO/deň. Úrok z omeškania v zmysle osobitných všeobecne záväzných právnych predpisov.

VI. PRÁVA A POVINNOSTI PRENÁJÍMATEĽA

- 6.1 Ak sa zmluvné strany nedohodnú, má prenajímateľ zo zákona tieto povinnosti:
- a) odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, tak aby ho nájomca bez vynaloženia akýchkoľvek nákladov mohol hneď po prevzatí užívať na účel, na ktorom sa s prenajímateľom dohodol alebo v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, ktoré vyplýva zo stavebného určenia nebytového priestoru,
 - b) zabezpečovať riadne plnenie služieb spojené s nájomom.

VII. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 7.1 Nájomcovi patria najmä tieto práva:
- a) právo užívať nebytový priestor a pozemok v rozsahu dohodnutom v zmluve,
- 7.2 Základnými povinnosťami nájomcu sú:
- a) platiť nájomné a za služby súvisiace s nájomom,
 - b) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu,
 - c) v prípade skončenia nájmu, vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa nedohodol s prenajímateľom inak,
 - d) na účely predchádzania vzniku požiarov v nebytových priestoroch zabezpečovať úlohy pred požiarom podľa ustanovenia paragrafu 4 a 5 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a ďalších súvisiacich predpisov zabezpečuje nájomca. Ďalej dodržiavať v nebytových priestoroch povinnosti v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v plnom rozsahu zabezpečuje na vlastné náklady nájomca.
 - e) zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch podľa platných hygienických predpisov,

- f) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, právnej formy, zmeny štatutára, sídla spoločnosti, kontaktnej adresy, čísla telefónu, rozsahu užívania a predmetu činnosti,
- g) uhradiť prenajímateľovi všetky škody na majetku prenajímateľa, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky nájomcu alebo jeho nesprávnym používaním, resp. nedbanlivosťou alebo nedodržiavaním platných bezpečnostných predpisov.

VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 8.1 Drobné opravy nebytového priestoru súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s touto údržbou znáša nájomca bez nároku na ich kompenzáciu zo strany prenajímateľa
(napr. splachovač, vodné batérie, kovanie a zámky dverí, sklo, linoleum a pod.)
- 8.2 Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
- 8.3 Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje elektronicky, osobne alebo doporučené do vlastných rúk.
Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenú momentom odmietnutia prevzatia.
- 8.4 Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
- 8.5 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to formou písomných dodatkov.
- 8.6 Zmluvné podmienky, ktoré nie sú špecifikované v tejto zmluve sa riadia vo vzťahu k nebytovým priestorom podľa príslušných ustanovení zák. č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka a iných právnych predpisov platných v SR a vo vzťahu k príslušnému pozemku podľa prílohy ustanoveniami § 663 Občianskeho zákonníka.
- 8.7 Zmluva nadobudne platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť 01.01.2024, po zverejnení na webovom sídle obce a CRZ.
- 8.10 Zmluva je vypracovaná v troch rovnopisoch, dve pre prenajímateľa a jedno vyhotovenie pre nájomcu.
- 8.11 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, s touto zmluvou sa riadne oboznámili, jej obsah im je jasný, určitý, správne zachytáva ich vôľu, súhlasia s ním a že uzatvorili túto zmluvu slobodne a vážne, vedomí si právnych dôsledkov svojho rozhodnutia.

V Sihle 16. 12. 2023

.....

nájomca

konateľ Ján Rešutík

Pečiatka:

.....

prenajímateľ

obec Sihla

Mgr. Katarína Kováčová
starostka

Pečiatka:

Príloha: grafika pozemku