

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa ustanovení zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ: **Obec Hôrka**
so sídlom: Hôrka 141, 059 12 Hôrka
IČO: 00326194
DIČ: 2020674876
neplatca DPH
konajúca prostredníctvom štatutárneho orgánu:
Mgr. Peter Spišák, starosta obce
IBAN: SK03 1111 0000 0066 0833 7004

a

Nájomca: **Mäso – Tatry s.r.o.**
so sídlom: Osloboditeľov 455, 059 34 Spišská Teplica
Štefan Harabin, konateľ
IČO: 31723217
DIČ: 2021213029
IČ DPH: SK2021213029
Bankové spojenie: Tatrabanka, a. s.
IBAN: SK13 1100 0000 0029 2586 2971

uzatvárajú túto zmluvu:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy Kultúrneho domu, súp. č. 220, nachádzajúcej sa na parcele č. KN C-73, k. ú. Hôrka, Obec Hôrka, okres Poprad, zapísanej na LV č. 1 vedenom Okresným úradom Poprad, katastrálnym odborom.
2. Predmetom nájmu je
 - a) nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí budovy uvedenej v ods. 1 v jej zadnej časti vpravo od vstupu pozostávajúci z jednej miestnosti s príľahlým sociálnym priestorom, celkom o výmere 19,4 m² a
 - b) vstupná chodba o výmere 5 m² v podiele 1/3, t.j. o výmere 1,6 m².

Čl. II

Účel nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za účelom prevádzkovania predajne mäsa a potravín.

Čl. III

Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

Čl. IV

Nájomné, úhrady za spotrebované energie a ich splatnosť

1. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi mesačne:
 - a) nájomné 5,40 EUR/1 m², celkom 113,40 EUR (slovom Stotrinásťeur 40 centov.) za celý predmet nájmu a
 - b) zálohovo 100,-- EUR, slovom jednotoeur, za spotrebované energie (voda, elektrina).
2. Mesačné úhrady nájomného a zálohovej platby za spotrebované energie uhradí nájomca na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy v časti označujúcej prenajímateľa vopred do 15. dňa bežného mesiaca.
3. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť
 - a) nájomné o mieru inflácie v národnom hospodárstve určenú Štatistickým úradom SR vždy k prvému dňu mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom ŠU SR mieru inflácie vyhlási,
 - b) zálohovú platbu za spotrebované energie vždy, keď dodávatelia energií zvýšia ceny dodávaných energií, a to k prvému dňu mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom budú dodávateľmi účtované vyššie ceny dodávaných energií.
4. Jednostranné zvýšenie nájomného a zálohových platieb oznámi prenajímateľ nájomcovi samostatným písomným oznámením.
5. O mesačnom poskytnutí nájmu a výške nájomného a zálohovej platby za energie vystaví prenajímateľ nájomcovi faktúru so splatnosťou do 15. dňa mesiaca.
6. Prenajímateľ vykoná každý rok do 30.06. vyúčtovanie skutočne spotrebovaných energií a písomne oznámi nájomcovi výšku nedoplatku alebo výšku preplatku do 30 dní odo dňa vykonania vyúčtovania. V prípade nedoplatku vystaví prenajímateľ nájomcovi faktúru, ktorú nájomca uhradí v splatnosti faktúry, v prípade preplatku vystaví prenajímateľ nájomcovi dobropis a výšku vzniknutého preplatku poukáže nájomcovi do 14 dní na jeho účet uvedený v záhlaví zmluvy v časti označujúcej nájomcu.
7. Nájomca zloží do rúk prenajímateľa pri podpise zmluvy čiastku 340,20 EUR (slovom Tristoštyridsaťeur 20 centov) ako zábezpeku. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený použiť zábezpeku na úhradu vzniknutých a preukázaných škôd na predmete nájmu, špecifikovanom v čl. 1 ods. 2 Zmluvy, spôsobených zavineným konaním nájomcu, osôb podieľajúcich sa na vykonávaní jeho podnikateľskej činnosti, či osôb v jeho riadiacej pôsobnosti, spôsobených škôd súvisiacich s podnikateľskou činnosťou nájomcu alebo spôsobených opomenutím konania, ku ktorému boli tieto osoby povinné, alebo škody spôsobenej ich nedbanlivosťou, alebo spôsobených porušením povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy. Zábezpeku je možné použiť aj na úhradu nezaplateného nájomného, či na úhradu nezaplatených zálohových platieb za spotrebované energie. Úroky zo zábezpeky prináležia prenajímateľovi. Zábezpeka bude zachovaná po celú dobu platnosti tejto zmluvy, pri skončení nájmu bude vyúčtovaná a nespotrebovaná časť zábezpeky bude vrátená najneskôr do 14 dní od odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi.

Čl. V

PRÁVA A POVINNOSTI PRENÁJÍMATEĽA A NÁJOMCU

1. Prenajímateľ je povinný najmä:

- a) odovzdať predmet nájmu uvedený v článku 1, ods. 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dohodnutý účel,
- b) zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu,

- c) udržiavať ostatné časti nehnuteľnosti, než tie, ku ktorým má nájomca právo nájmu tak, aby nájomca mohol nerušene užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a tým mu zabezpečiť plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom
- d) poskytnúť nájomcovi na jeho žiadosť súčinnosť v prípadoch, v ktorých nie je predmet nájmu spôsobilý na riadne užívanie a odstránenie ktorých je v pôsobnosti a v možnostiach prenajímateľa.

2. Prenajímateľ je oprávnený najmä:

- a) vykonávať kontrolu dodržiavania dohodnutého účelu nájmu,
- b) vykonávať kontrolu stavu prenajatého majetku a plnenie povinností nájomcom vyplývajúcich z platnej zmluvy o nájme, najmä či predmet nájmu užíva riadnym spôsobom a v súlade s ustanoveniami zmluvy, právnymi a inými všeobecne záväznými predpismi a za tým účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy len za prítomnosti nájomcu,
- c) vstupovať do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho upovedomenia nájomcu vždy, ak je to odôvodnené naliehavosťou situácie a v záujme odvrátenia či zabránenia vzniku ujmy na zdraví či živote či škody na majetku prenajímateľa, nájomcu či tretej osoby. Ihneď, ako to bude možné, je prenajímateľ povinný upovedomiť nájomcu o vzniknutej situácii a o svojom konaní.

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 až úplne zamedzila možnosť vzniku škody na majetku prenajímateľa,
 - c) platiť dohodnuté nájomné a zálohové platby za spotrebované energie,
 - d) udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na plnenie účelu nájmu, vrátane uhrádzania nákladov spojených s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu,
 - e) bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikne,
 - f) písomne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny týkajúce sa jeho podnikateľskej činnosti ovplyvňujúce tento nájomný vzťah s ohľadom na plnenie účelu nájmu, a to v lehote do 10 dní od ich vzniku,
 - g) zabezpečovať pravidelné kontroly funkčnosti a bezpečnosti zariadení používaných na vykonávanie podnikateľskej činnosti, za účelom ktorej je táto zmluva uzatvorená,
 - h) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa, najneskôr posledný deň trvania nájmu.
4. Nájomca je oprávnený nerušene užívať predmet nájmu na dosiahnutie účelu v tejto zmluve dohodnutého.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov, do podnájmu tretej osobe.

Čl. VI Sankcie

1. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute 180,-- € za každé porušenie povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy a z porušenia súvisiacich právnych predpisov.

2. V prípade omeškania s úhradou nájomného alebo zálohovej platby za spotrebované energie je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

Čl. VII SKONČENIE NÁJMU

1. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať nájomnú zmluvu písomne bez udania dôvodu.
2. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať nájomnú zmluvu z dôvodov uvedených v § 9 a nasled. zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
3. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda. Prenajímateľ môže tiež odstúpiť od zmluvy, ak nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné ani do troch mesiacov, alebo ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba prenajatú vec vypratať.
5. Nájom je možné skončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody obidvoch zmluvných strán.

Čl. VIII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo dopĺňať obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody oboch zmluvných strán s výnimkou prípadov podľa čl. IV, ods. 3 tejto Zmluvy.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenia tejto Zmluvy sa uplatnia na ich právny vzťah od dňa nasledujúceho po dni zverejnenia Zmluvy. Nájomné a zálohové platby sa prepočítajú na počet dní účinnosti zmluvy v mesiaci, v ktorom zmluva nadobudne účinnosť. Doteraz platné nájomné a zálohové platby sa prepočítajú rovnakým spôsobom.
4. Táto zmluva v plnom rozsahu nahrádza zmluvu uzatvorenú dňa 01.10.2003.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva nie je uzatvorená v tiesni, pod nátlakom, ani za iných jednostranne a zjavne nevýhodných podmienok a zodpovedá ich vážnej a slobodnej vôli.
6. Obaja účastníci zmluvného vzťahu vyhlasujú, že si zmluvu prečítali a jej obsahu porozumeli.

V Hôrke dňa 28. 02. 2024

V Hôrke dňa 28. 02. 2024

Mgr. Peter Spišák
starosta obce

Mäso – Tatry s.r.o.
Štefan Harabin
konateľ