

Z M L U V A

o nájme nebytových priestorov uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Čl. I

Zmluvné strany

Zmluvné strany 1) **Obec Nižný Mirošov**, 090 11 Nižný Mirošov č. 100,
IČO: 00330833, zastúpená Annou Hreškovou
starostkou obce. okr. Svidník

v ďalšom texte ako prenajímateľ

2) **Tomáš KURTY** [redacted]
[redacted]

v ďalšom texte ako nájomca

d'alej len „zmluvne strany“

vyhlasujú, že sú spôsobilí na právne úkony a uzatvárajú za nasledovných podmienok túto dohodu.

Čl. II

Základné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytového priestoru o celkovej výmere 48,7 m², nachádzajúceho sa v budove bývalého MNV, súpisné číslo 49, postavenej na pozemku registra „C“ parcelné číslo 1, nachádzajúcej sa v okrese Svidník, v obci Nižný Mirošov, katastrálne územie Nižný Mirošov, zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Svidník, katastrálny odbor na LV č. 1 (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Nájomca má všetku potrebnú právomoc a oprávnenie k tomu, aby uzavrel túto zmluvu a aby plnil svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a uskutočnil všetky zmluvou

predvídané transakcie. Nájomca sa zaväzuje, že po dobu platnosti tejto zmluvy neurobí nič, čo by zmarilo účel sledovaný touto zmluvou.

3. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať vyššie uvedený nebytový priestor do najmu nájomcovi v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení.

Článok III. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je odplatné prenechanie predmetu nájmu nájomcovi na dočasné užívanie za podmienok ustanovených v tejto zmluve.
2. Nájomca bude mať právo užívať aj miestnosti sociálneho zariadenia, nachádzajúce v predmete nájmu.

Čl. IV Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom spoločenských stretnutí.
2. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. O prenájme rozhodlo obecné zastupiteľstvo na zasadnutí obecného zastupiteľstva obce Nižný Mirošov, konanom dňa 27.03.2024, uznesenie číslo 106/03/2024.

Čl. V Doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú.
2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu k užívaniu najneskôr dňa 10.4.2024 O odovzdaní/prevzatí predmetu nájmu nebude vyhotovený odovzdávací protokol.
3. Táto zmluva zaniká:
 - a) výpoveďou,
 - b) odstúpením od zmluvy,
 - c) zánikom predmetu nájmu;
 - d) zánikom nájomcu,
 - e) dohodou zmluvných strán.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah bude možné ukončiť jednostrannou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán, bez udania dôvodu bez vypovedanej lehoty po doručení výpovede.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že od tejto zmluvy sa môže jednostranne odstúpiť z nasledujúcich dôvodov na strane prenajímateľa :
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom a podmienkami,
 - b) nájomca prenechal predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že od tejto zmluvy sa môže jednostranne odstúpiť z nasledujúcich dôvodov na strane nájomcu:
 - a) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý k dohodnutému užívaniu,
 - b) prenajímateľ porušuje povinnosti pozostávajúce z udržiavania predmetu nájmu v stave spôsobilom k dohodnutému užívaniu.

Článok VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi nebytové priestory vymedzené v čl. 2 tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.
2. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu nebude vyhotovený odovzdávací protokol.
Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímané priestory v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Nájomca sa zaväzuje využívať prenajímané priestory výlučne na účel dohodnutý touto zmluvou a neprenajateľ priestory inému nájomcovi, a to ani formou združenia, tichej spoločnosti a pod. Ak nájomca prenechal majetok obce do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
4. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu prenajímaných priestorov a udržiavať ich v stave spôsobilom na užívanie. Potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby neodkladne oznamovať prenajímateľovi, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Nájomca sa zaväzuje nevykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy prenajatých priestorov. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.

6. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi kontrolu využívania prenajatých priestorov a sprístupniť prenajímateľovi prenajímané priestory za účelom vykonania preventívnych prehliadok, napr. revízie elektroinštalácie a pod.
7. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na prenajímaných priestoroch vlastnou činnosťou.
8. V prípade, že prenajatý priestor v súvislosti s užívaním nájomcom vyžaduje zvláštne vybavenie v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnostných a iných opatrení, je nájomca povinný zabezpečiť nebytové priestory v tejto oblasti na vlastné náklady a zodpovednosť.
9. Obe zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si bude v prenajatých priestoroch zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych noriem v oblasti požiarnej ochrany, hygieny, resp. iných špecializovaných oblastí sám na vlastné náklady a nebezpečne. Zároveň sa zaväzuje dodržiavať pri užívaní prenajatých priestorov príslušné hygienické, bezpečnostné, požiarne a iné predpisy platné u prenajímateľa.

Čl. VII

Nájomné

1. Cena za nájom (v ďalšom len „nájomné“) za užívanie predmetu nájmu sa dojednáva dohodou zmluvných strán vo výške 1.- EUR ročne.
2. Celková plocha prenajatých priestorov predstavuje výmeru 48,7 m², ktorá pozostáva z:
 - Priestory bývalého pohostinstva 27,47 m²
 - Chodba a WC 21,3 m²
3. Nájomné je splatné 1 x ročne najneskôr do 20.12. kalendárneho roka v hotovosti do pokladne alebo na účet prenajímateľa.
4. Po ročnom zúčtovaní elektrickej energie, vodného a zemného plynu bude nájomcovi prenajímateľom vystavená faktúra na úhradu skutočných nákladov.

Čl. VIII

Stavebné úpravy

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade že bude nájomca chcieť vykonávať stavebné úpravy prenajatých priestorov môže tak vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Za účelom získania súhlasu prenajímateľa predloží nájomca zodpovedajúcu projektovú dokumentáciu, ktorá bude podkladom pre schválenie a následné

vykonanie stavebných úprav. Pri udeľovaní súhlasu prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav zmluvné strany zároveň dohodnú, akým spôsobom a v akom rozsahu sa budú podieľať na financovaní týchto stavebných úprav, na ich vlastníckom režime, daňových súvislostiach a podmienkach vysporiadania technického zhodnotenia pri zániku nájmu. Pri zjednávaní týchto podmienok budú strany prihliadať k zásadám ďalej dohodnutých, s prihliadnutím k prípadným legislatívnym úpravám platných v čase zjednávania takejto dohody.

Čl. IX

Prístup prenajímateľa do priestorov

1. Prenajímateľ alebo ním poverené osoby (poslanci obecného zastupiteľstva, zamestnanci obecného úradu) sú oprávnení vstupovať do priestorov nájomcu za účelom ich prehliadky, zistenia dodržiavania podmienok nájmu a to kedykoľvek a to v primeranom rozsahu.
2. Prenajímateľ môže do prenajatých priestorov vstúpiť aj bez prítomnosti poverených osôb nájomcu po predchádzajúcom oznámení nájomcovi ak má podozrenie z porušovania dohodnutých zmluvných podmienok podľa tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca dostane od prenajímateľa jeden počet kľúčov od predmetu nájmu na budove súpisné číslo 49. Nájomca nesie plnú zodpovednosť za zneužitie alebo stratu týchto kľúčov.

Čl. X

Záverečné ustanovenia

1. K vzniku zmluvy je nutná dohoda o celom jej obsahu. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky len písomne.
2. V prípade, že by niektoré z ustanovení tejto zmluvy boli neplatné je neplatná zmluva iba v tejto časti. Doplnenie musí splniť ten zmysel, aby bol dosiahnutý požadovaný účel zmluvy. Rovnaké požiadavky platia aj pre prípad, ak v dobe platnosti zmluvy sa objaví zrejmy nedostatok. V každom prípade nesmie byť narušená právna účinnosť ostatných ustanovení zmluvy.
3. Každá zo zmluvných strán má právo, pokiaľ o to požiada, nahliadnuť do dokumentov druhej zmluvnej strany touto zmluvou dotknutých, pričom vzniká povinnosť zachovávať mlčanlivosť o takto získaných skutočnostiach voči tretím osobám.

4. Pokiaľ nie je v konkrétnych ustanoveniach zmluvy stanovené inak, platia pre vzťahy zmluvných strán príslušné ustanovenia zákona 116/1990 Zb. (o prenájme nebytových priestorov) a Občianskeho zákonníka.
5. Zmluvne strany prehlasujú, že túto dohodu uzavreli na základe slobodnej a vážnej vôle, nikým nenútení a znakom súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpisujú.
6. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch z ktorých jeden obdrží nájomca. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom jej zverejnenia v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka. Ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy zmluva nezverejní platí, že k uzavretiu nedošlo.

V Nižnom Mirošove dňa

Prenajímateľ:

Nájomca :

.....

Anna Hrešková
starostka obce

.....

Tomáš Kurty
nájomca