

Nájomná zmluva č. 2/2024 o prenájme nebytových priestorov

Prenajímateľ : **Obec Dolné Vestenice**
Záhumenská 154/74, 972 23 Dolné Vestenice
Zastúpená: Viliam Šuhajda, starosta obce
IČO : 00318086
DIČ : 2021211676
Bank. spojenie: VÚB a.s., Pobočka Prievidza a.s.
IBAN : SK79 0200 0000 0000 1882 4382

a

nájomca : **Jaroslav Kováč**
adresa : Krátka 448/30, 972 23 Dolné Vestenice
IČO : 43108687
DIČ : 1076665843
Bank. spojenie: Prima Banka a.s.
IBAN : SK91 5600 0000 0063 0296 3002

uzatvárajú podľa paragrafu 663 zákona č.40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a na základe prijatého uznesenia č.73/2024 zo dňa 11.6.2024, ktorým Obecné zastupiteľstvo schválilo prenájom nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce – nebytové priestory na ulici Gumárenská č. 333 Dolné Vestenice (areál ŠK Vegum) o výmere 71,69 m² formou priameho prenájmu záujemcovi – pánovi Jaroslavovi Kováčovi, bytom Krátka 448/30, 972 23 Dolné Vestenice, IČO : 43108687, ktorý splnil podmienky priameho prenájmu.

n á j o m n ú z m l u v u

Článok I. Predmet zmluvy

Prenajímateľ prenecháva za úplatu nájomcovi nebytové priestory – vnútorný priestor na prízemí o rozmeroch 13,4 m x 5,35 m, v budove súp. číslo 333 na ul. Gumárenská, par.č. 1085 zastavaná plocha, k.ú. Dolné Vestenice, o celkovej výmere 71,69 m²

Článok II. Účel zmluvy

Prenajímateľ poskytuje nájomcovi predmetné priestory na prevádzku s poskytovaním služieb a predaj tovaru (služby rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu)

Článok III. Doba nájmu

Zmluva o prenájme je uzatvorená na obdobie 5 rokov t.j. od 1. 7.2024 do 30. 6.2029 na dobu určitú.

Článok IV.

Nájomné a úhrada za služby poskytované s nájomom nebytového priestoru

1. Dohodnutá výška ročného nájomného za užívanie predmetných priestorov je :
 - nájom za nebytové priestory o výmere 71,69 m² v cene 48,10 €/m²
 - **ročná suma nájmu za priestory: 3 448,30 €**
2. Výška nájmu sa každoročne upraví k 30.6. o inflačnú doložku.
3. Nájomné bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe vystavenej faktúry štvrťročne (v 2. mesiaci daného štvrťroku) bezhotovostným prevodom na účet obce alebo v hotovosti do pokladne obce.
4. Za všetky služby, ktoré prenajímateľ ako vlastník budovy poskytne nájomníkovi, má právo žiadať finančnú náhradu podľa dohody alebo výšky faktúry.
5. Spotreba energií (plyn, elektrická energia, vodné, stočné) v priestoroch bude nájomcovi refakturovaná na základe vyúčtovacích dodávateľských faktúr a odpočtu hlavného alebo pomocného merača na prevádzku za sledované obdobie (kalendárny rok).
6. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na zálohových platbách za spotrebované energie v tomto priestore, ktoré budú fakturované štvrťročne.
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované z nebytových priestorov podľa zmluvne dohodnutých podmienok (v termíne splatnosti), je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok V.

Inflačná doložka

1. Účastníci sa dohodli, že výška nájomného sa bude automaticky prispôsobovať vývoju inflácie, a to za nasledovných podmienok:
 - a/ výška inflácie za kalendárny rok sa zistí z údajov publikovaných Štatistickým úradom SR
 - b/ o takto zistené percento inflácie sa pri prvom výpočte nájmu podľa tohto odseku zvýši výška nájomného, uvedená v tejto zmluve. Pri druhom a ďalšom výpočte nájmu podľa tohto bodu sa zvyšuje o mieru inflácie nájomné platné v bezprostredne predchádzajúcom období.
 - c/ takto vypočítaná výška nájomného sa použije na obdobie 12 kalendárnych mesiacov, počítaných od 1.1. bežného roka.
 - d) vypočítanú výšku ročného nájomného podľa tohto ustanovenia zaokrúhli prenajímateľ na celé eurá smerom dolu.
2. Zmena výšky nájmu podľa tohto článku je vykonaná doručením oznámenia nájomcovi o výpočte novej výšky nájmu podľa tejto inflačnej doložky. Prenajímateľ je povinný tak urobiť do 31.5. príslušného roku. Rozdiel medzi dovtedy zaplateným nájomom na príslušný rok a novou výškou nájmu na príslušný rok je nájomca povinný doplatiť prenajímateľovi do 30.6. príslušného roku na účet prenajímateľa, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa. Od 1.7. príslušného roku platí nájomca upravenú výšku nájomného až do nasledujúceho oznámenia nájomcovi o výpočte novej výšky nájmu.

Článok VI.

Povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok v prenajatom priestore i okolo neho.
2. V prípade potreby (vonkajšia, zimná údržba, opravy a iné) na základe ústneho alebo písomného vyzvania bude nutné prispôsobiť priestor na vykonanie potrebných prác.

3. Po podpise nájomnej zmluvy vystupuje nájomca ako samostatný právny subjekt voči štátnym, obecným, kontrolným orgánom a spotrebiteľom. Zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov, noriem, bezpečnosti práce, požiarnej ochrany a hygieny.
4. Nájomca sa zaväzuje počas trvania zmluvy neďať nebytové priestory, ktoré vzal do užívania, ďalšiemu občanovi, resp. právnickej osobe
5. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity ako i iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom. Nájomca nie je oprávnený užívať prenajaté priestory na iné účely ako mu boli schválené bez súhlasu OZ.
6. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť všetky poistné udalosti vzťahujúce sa k majetku obce, ktoré vznikli živelnou udalosťou alebo cudzou osobou na Obecný úrad v Dolných Vesteniciach – starostovi obce. V prípade nesplnenia týchto povinností hradí nájomca všetky škody, ktoré vznikli z tohto titulu.
7. V prípade zanedbania povinnosti zmluvných strán sú tieto povinné si navzájom podľa miery zavinenia uhradiť.
8. Drobné stavebné úpravy môže nájomca vykonať len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.
9. Všetky vykonané úpravy a materiál sú zhodnotením obecného majetku a po ukončení nájomného vzťahu sa stávajú majetkom obce.
10. Nájomca sa zaväzuje po skončení zmluvy odovzdať priestory v stave ako ich prevzal, po zohľadnení opotrebovania.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že v prípade zmeny údajov o Zmluvných stranách uvedených v záhlaví tejto Zmluvy tieto písomne a preukazne oznámia druhej strane bez zbytočného odkladu.
2. V prípade nedodržania podmienok zmluvy môže ktorákoľvek strana pristúpiť k zrušeniu zmluvy. Výpovedná lehota je pre obidve zmluvné strany sú 2 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca, ktorý nasleduje po doručení výpovede.
3. Zmluva je uzatvorená v 2 exemplároch, z ktorých jeden dostane nájomca a jeden prenajímateľ.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Registri zmlúv (CRZ) resp. na webovom sídle obce.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa oboznámili s obsahom tejto Zmluvy, jej obsahu porozumeli, sú si vedomí právnych následkov z nej vyplývajúcich, a preto na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Dolných Vesteniciach dňa 25.6.2024

.....
Viliam Šuhajda, v.r.
prenajímateľ

.....
Jaroslav Kováč, v.r.
nájomca