

Z M L U V A

o nájme nebytových priestorov

(uzavretá v zmysle zák. č. 116/1990Zb. a súvisiacich právnych predpisov)

1. Obec Vavrečka

Sídlo: Vavrečka 203, 029 01 Vavrečka, Slovenská republika

IČO: 00 314 951

DIČ: 2020573951

bank. spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., IBAN: SK38 5600 0000 0040 0473 5002

štatutárny zástupca: Ing. Karol Pjenteľ – starosta obce

d'alej ako „prenajímateľ“

a

2. Marta Urbanová

miesto podnikania: Červeného kríža 65/22, 029 01 Námestovo, Slovenská republika

IČO: 33 601 852

DIČ: 1021498379

zapísaná v Živnostenskom registri Okresného úradu Námestovo, číslo živnostenského registra: 507-1399

d'alej ako „nájomca“

ktorí po prehlásení, že sú spôsobilí na právne úkony a oprávnení nakladať s predmetom zmluvy uzavreli nasledovnú **Zmluvu o nájme nebytových priestorov**.

A. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – administratívnej budovy so súp. číslom 203, nachádzajúcej sa v k. ú. Vavrečka, obec Vavrečka, okres Námestovo, zapísanej na LV č. 499.
2. Nájomca je fyzická osoba – podnikateľ, vykonávajúca podnikateľskú činnosť v zmysle vydaných živnostenských oprávnení, a ktorá prejavila opakovaný záujem o nájom časti nehnuteľnosti vo vlastníctve prenajímateľa, uvedenej v čl. A. bod 1. tejto zmluvy.

B. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je časť nebytových priestorov s podlahovou plochou o výmere 93,50 m² (jedna miestnosť so samostatným vchodom, WC), nachádzajúcich sa na prízemí v budove so súp. č. 203, druh stavby: administratívna budova, popis stavby: obecný dom, postavená na pozemku C-KN, parc. č. 255/2 ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1048 m², k. ú. a obec Vavrečka, okres Námestovo (ďalej aj ako „**predmet nájmu**“).
2. Prenajímateľ dáva nájomcovi do dočasného nájmu predmet nájmu, a to nebytové priestory špecifikované v čl. B. v bode 1. tejto zmluvy, v zmysle § 3 zákona č. 116/90 Zb. v platnom a účinnom znení za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

C. Účel nájmu

1. Účelom nájmu je využitie predmetu nájmu na podnikateľské účely, a to na vykonávanie obchodnej činnosti nájomcu – konkrétne za účelom prevádzky maloobchodnej predajne potravín a zmiešaného tovaru.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu, uvedený v čl. B. v bode 1. tejto zmluvy, iba na účel uvedený v čl. C. v bode 1. tejto zmluvy. Zmena účelu využitia predmetu nájmu podlieha predchádzajúcemu písomnému súhlasu prenajímateľa.

D. Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.10.2024 do 30.09.2025.
2. Nájom sa skončí:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol uzatvorený alebo
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán alebo
 - c) písomnou výpoveďou.

V písomnej dohode o zániku nájmu sa uvedie deň, ku ktorému nájom skončí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda uzavretá.

3. Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe zmluvné strany, a to z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 2, 3 zákona č. 116/1990 Zb.
4. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

E. Cena nájmu

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi odplatu za nájom a za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
2. Zmluvné strany sa dohodli na odplate za nájom za celý predmet nájmu vo výške 402,05 Eur mesačne (*nájomné vo výške 4,30 EUR/1 m² mesačne schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Vavrečka uznesením č. 38/2024*). Odplatu za nájom je nájomca povinný hradiť pravidelne mesačne vopred, a to vždy do posledného dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca s tým, že v mesiaci október 2024 uhradí nájomca nájomné za mesiac október a november 2024. Odplatu za nájom uhradí nájomca vždy prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Podkladom pre úhradu nájomného bude faktúra – daňový doklad vystavená prenajímateľom. Odplata za nájom sa považuje za uhradenú dňom pripísania finančnej čiastky na účet prenajímateľa.
3. V cene nájmu je zahrnuté vodné a stočné. V cene nájmu nie je zahrnutá spotreba elektrickej energie ani iné plnenia spojené s nájomom. V predmete nájmu je vytvorené samostatné odberné miesto elektrickej energie a náklady spojené s odberom elektrickej energie hradí nájomca

priamo dodávateľovi elektrickej energie na základe samostatného zmluvného vzťahu s dodávateľom elektrickej energie.

4. Nájomca sa zaväzuje zložiť zábezpeku za užívanie predmetu nájmu vo výške 2 mesačných splátok nájomného dohodnutého v zmysle tejto zmluvy, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do 15 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Nájomca súhlasí s tým, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne započítať zloženú zábezpeku na nezaplatené splatné nájomné ako aj na náhradu vzniknutej škody v predmete nájmu, za ktorú nájomca zodpovedá podľa tejto zmluvy, o čom prenajímateľ nájomcu bez zbytočného odkladu upovedomí písomným oznámením. Po vykonaní zápočtu podľa predchádzajúcej vety sa nájomca zaväzuje doplniť zábezpeku do pôvodnej výšky najneskôr do 7 dní odo dňa doručenia oznámenia o započítaní.
5. Ak nájomca neuhradí odplatu za nájom a za služby spojené s nájomom vo výške a v lehote určenej podľa tejto zmluvy, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania až do úplného zaplatenia.
6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku odplaty za nájom o výšku inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien v Slovenskej republike oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku (indexácia nájomného o mieru inflácie raz ročne, vždy spätne od 01.01. príslušného kalendárneho roka na základe písomného oznámenia nájomcovi; zvýšenie odplaty za nájom bude vyúčtované na základe samostatnej faktúry vystavenej zo strany prenajímateľa). Zvýšenie odplaty za nájom podľa tohto bodu zmluvy sa uskutoční bez potreby uzatvorenia dodatku k tejto zmluve.
7. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodné pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného. Rozhodné skutočnosti vyplývajú najmä zo zmeny právnych alebo cenových predpisov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb zo strany prenajímateľa, devalvácie meny alebo zo zmeny rozhodnutia Obecného zastupiteľstva obce Vavrečka. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bezodkladne písomne oznámi nájomcom zmenu výšky nájomného písomne. Nová výška nájomného je účinná od mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude doručené oznámenie o zmene výšky nájomného nájomcovi; okrem prípadu podľa bodu 6. tohto článku zmluvy. Zvýšenie odplaty za nájom podľa tohto bodu zmluvy sa uskutoční bez potreby uzatvorenia dodatku k tejto zmluve.

F. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať. Prenajímateľ taktiež zodpovedá za riadne poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.
2. Nájomca prehlasuje, že je podľa svojho uváženia dostatočne oboznámený so stavom predmetu nájmu a prenajíma si ho v takom stave v akom sa tento nachádza v čase uzavretia tejto zmluvy.
3. Nájomca prehlasuje, že je oprávnený vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajíma.
4. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať prestavbu, alebo iné stavebné zásahy do prenajatého objektu bez výslovného písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nemá po skončení nájmu nárok na náhradu za vložené investície do predmetu nájmu, ak sa písomne nedohodne

s prenajímateľom inak. Nájomca nesmie prenechať nebytový priestor do užívania za odplatu či bezodplatne tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a prác, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomca je povinný poskytnúť v súvislosti s výkonom opráv potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť v nevyhnutnej miere predmet nájmu. Nájomca je rovnako povinný na základe výzvy prenajímateľa poskytnúť nevyhnutnú technickú súčinnosť pri údržbe a opravách vykonávaných v predmete nájmu v miestach, kde má nájomca inštalované svoje zariadenia.
6. Nájomca povinný na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu predmetu nájmu, vrátane drobných opráv, pričom za drobnú opravu sa považuje jednotlivá oprava, ktorá nepresiahne 200,- EUR.
7. Nájomca je povinný po skončení nájmu vrátiť prenajaté priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a prípadné odsúhlasené stavebné úpravy. Ak nájomca nebytový priestor neodovzdá prenajímateľovi najneskôr v posledný deň trvania nájmu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 30,- Eur (slovom tridsať eur) za každý začatý deň nesplnenia povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu alikvótnej časti dohodnutej úhrady za nájom.
8. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi na jeho požiadanie prístup do objektu nájmu za účelom kontroly užívania predmetu nájmu, dodržiavania podmienok tejto zmluvy a príslušných právnych predpisov o požiarnej ochrane, BOZP a hygienických predpisov.
9. Nájomca zabezpečí v predmete nájmu všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov na vlastné náklady. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady.
10. Nájomca je ako pôvodca odpadu povinný dodržiavať ustanovenia zákona č. 79/2015 Z. z. zákon o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
11. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania, registrácie za platiteľa DPH a i.
12. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
13. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi prístup do prenajatých priestorov.
14. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu, spoločných priestoroch a zariadeniach, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, alebo jeho zamestnanci alebo cudzie osoby, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu pri plnení pokynov nájomcu alebo osoby, ktoré vstupujú do predmetu nájmu s vedomím nájomcu.

15. V prípade havárie, vyššej moci alebo zásahu štátnych alebo verejných úradov, nájomca nemá voči prenajímateľovi právo na náhradu prípadnej škody, ktorá vznikne v dôsledku niektorej z uvedených skutočností.
16. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku nájomcu počas trvania tejto nájomnej zmluvy. Nájomca je povinný uzatvoriť si na vlastné náklady vhodné poistenie svojho majetku, v opačnom prípade sám znáša škodu, ktorá mu vznikne.
17. Nájomca nie je oprávnený postúpiť práva a povinnosti z tejto zmluvy na tretiu osobu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
18. Nájomca je povinný na vlastné náklady a vlastnú zodpovednosť zabezpečiť príslušné revízie všetkých technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu. Prenajímateľ nenesie akúkoľvek zodpovednosť za revízie alebo technický stav nájomcom vnesených zariadení akéhokoľvek druhu, a za tieto v celom rozsahu zodpovedá nájomca.

G. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že meniť alebo dopĺňať túto zmluvu je možné len formou písomného dodatku so súhlasom oboch zmluvných strán.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že vzájomné vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov), Obchodného zákonníka (zákon č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov) a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Uzatvorenie tejto zmluvy schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Vavrečka uznesením č.38/2024 .
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
5. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch z ktorých každý má platnosť originálu a každá zo zmluvných strán preberá jeden originál.
6. Táto Zmluva je jedinou platnou zmluvou medzi zmluvnými stranami vo vzťahu k predmetu nájmu a nahrádza akékoľvek doposiaľ uzatvorené zmluvy, dohody alebo ústne dojednania medzi stranami.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni ani pod nátlakom, ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Vo Vavrečke, dňa 23.8.2024

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:



Obec Vavrečka
Ing. Karol Pjenteck – starosta
obce



Marta Urbanová