

Nájomná zmluva (nebytový priestor) č. 1/2024/NP

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov Obce: Obec Kálnica
Sídlo: Kálnica 100, 91637 Kálnica
IČO: 00311669
DIČ: 2021091589

Starosta Obce: Milan Borcovan
IBAN: SK71 5600 0000 0058 0415 9001
Telefón: 032 779 88 32, 0905 636 972
Email: ocu@kalnica.sk, starosta@kalnica.sk

(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca:

Obchodné meno: Libor Potoček
Sídlo: 916 37 Kálnica 47
IČO: 40828883
DIČ: 1028856246
IČ DPH: SK1028856246
IBAN: SK26 0900 0000 0002 7296 2094
Telefón:
Email:

(ďalej len „Nájomca“)

uzavreli túto

NÁJOMNÚ ZMLUVU

Článok I Úvodné ustanovenia

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytového priestoru na prízemí budovy so sup. č. 332, postavenej na pozemku KN-C parc. č. 409, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1253 m², zapísaný na LV č. 1, k. ú. Kálnica, obec Kálnica, okres Nové Mesto nad Váhom o veľkosti podielu 1/1 (ďalej ako „Nebytový priestor“).

1.2 Nebytový priestor pozostáva z nasledovných miestností: priestory reštauračné, skladové a ďalšie priestory, sklad piva, priestor chodby, pivnica a WC, terasa a balkón.

Článok II Predmet nájmu

Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy je Nebytový priestor v budove, postavenej na pozemku ako:

- priestory obchodné, reštauračné, kancelárske a ďalšie podobných vlastností - výmera 133,4 m²
- priestory skladové a ďalšie priestory podobných vlastností, priestory ostatné, sklad piva, priestor chodby, pivnica a WC výmera 90,84 m²
- terasa + balkón výmera 35 m²

2.1 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Nebytový priestor do dočasného odplatného užívania (nájmu) za podmienok ustanovených v tejto Zmluve a Nájomca Nebytový priestor od Prenajímateľa prijíma do dočasného odplatného užívania (nájmu) za čo sa zaväzuje Prenajímateľovi platiť nájomné vo výške a spôsobom dohodnutým v Zmluve.

2.2 Nájomca je oprávnený užívať Nebytový priestor za účelom pohostinstva.

2.3 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou a v súlade s predmetom činnosti podľa výpisu zo živnostenského listu, ktorý bol predložený Prenajímateľovi ako podklad pre túto Zmluvu. Výpis zo živnostenského registra SR je prílohou č.1 tejto Zmluvy.

Článok III Trvanie nájmu a jeho skončenie

3.1 Ak bude Nájomca v Nebytovom priestore vykonávať činnosť, na ktorú sa vyžaduje osobitné povolenie, Nájomca je povinný toto zabezpečiť na vlastné náklady. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť súčinnosť potrebnú k zabezpečeniu osobitného povolenia zo strany Nájomcu.

3.2 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Nebytový priestor do dočasného užívania **na dobu určitú od 01.01.2025 do 31.12.2034.**

3.3 Trvanie nájmu je možné predĺžiť len novou Zmluvou.

3.4 Nájom sa skončí:

- a. písomnou výpoveďou nájomcu,
- b. písomnou výpoveďou prenájomateľa,
- c. dohodou zmluvných strán,
- d. jednostranným odstúpením,
- e. uplynutím času, na ktorú bol nájomný vzťah uzavretý, v prípade, ak ide o zmluvu uzavretú na dobu určitú.

3.5 Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť prvý deň nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

3.7 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od Zmluvy v prípade, že Nájomca porušuje povinnosti, ktoré oprávňujú Prenajímateľa vypovedať Zmluvu a súčasne bol na takéto porušovanie zo strany Prenajímateľa písomne upozornený.

3.8 Právne účinky jednostranného odstúpenia nastávajú doručením písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane.

3.9 Nájomca je v prípade odstúpenia od Zmluvy niektorou zo zmluvných strán do troch dní odo dňa doručenia odstúpenia vypratať a odovzdať Nebytový priestor Prenajímateľovi. V prípade odstúpenia si Zmluvné strany nie sú povinné vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia.

Článok IV **Nájomné a úhrady spojené s nájomom**

4.1 Výška nájomného je stanovená dohodou Zmluvných strán podľa zákon ač.18/1996 Zb. o cenách v znení neskorších predpisov.

4.2 Zmluvné strany sa dohodli **na ročnom nájme vo výške 4 500,- €/rok, výška nájmu mesačne 375,- €** (ďalej ako „Nájomné“). Nájomca je povinný uhrádzať Nájomné vopred do 10-teho dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho obdobiu, za ktoré sa platí Nájomné bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy.

4.3 Do dohodnutej výšky nájomného nie sú započítané poplatky za odber vody, spotrebu plynu, elektrickej energie, odvoz odpadu a drobného stavebného odpadu a iných služieb, ktoré bude Nájomca hradiť priamo Prenajímateľovi.

4.4 Prenajímateľ je povinný vykonať ročné vyúčtovanie po obdržaní informácií o spotrebe jednotlivých médií od príslušných dodávateľov alebo správcov. Ak dôjde k zániku nájmu skôr ako je zmluvne dohodnuté, prenájomateľ vyúčtuje úhrady spojené s nájomom ku dňu skončenia nájmu.

4.5 Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to od 1.1. nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného bude Nájomcovi písomne oznámené a následne vyfakturovaný rozdiel najneskôr do 20 dní odo dňa doručenia oznámenia o výške inflácie Prenajímateľovi Štatistickým úradom SR.

4.6 V prípade, že Nájomca neuhradí Nájomné a úhrady za plnenia, poskytované s užívaním Nebytového priestoru, a to najneskôr do 5-tich dní odo dňa ich splatnosti, Prenajímateľ si môže účtovať úrok z omeškania vo výške 0,1 % denne z dlžnej sumy až do zaplatenia.

4.7 Ak nájomca viac ako 30 dní mešká s platením nájmu, považuje sa to za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou.

Článok V **Práva a povinnosti zmluvných strán**

5.1 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nebytový priestor Nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

5.2 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť Nájomcovi nerušené užívanie Nebytového priestoru po celú dobu účinnosti tejto Zmluvy.

5.3 Nájomca je oprávnený zariadiť Nebytový priestor vlastným zariadením, ktorý slúži za účelom plnenia účelu Nebytového priestoru.

5.4 Nájomca je povinný vykonávať v Nebytovom priestore drobné opravy, súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať výdavky s tým spojené na vlastné náklady. Zároveň je povinný vykonávať na vlastné náklady aj bežnú údržbu Nebytového priestoru. Nutnosť iných opráv, t. j. opráv, ktoré má znášať Prenajímateľ, je Nájomca povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla

nesplnením tejto povinnosti. Nájomca sa zaväzuje Nebytový priestor, jeho príslušenstvo, vnútorné zariadenie a spoločné priestory a zariadenia nebytového domu užívať riadne a dbať, aby sa v budove vytvorilo prostredie zabezpečujúce užívateľom ostatných nebytových priestorov výkon ich práv.

5.5 Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu Nebytového priestoru, bez písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

5.6 Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na Nebytovom priestore. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za vzniknutú škodu.

5.7 Nájomca je povinný udržiavať prístupové cesty, chodníky k prenajatým priestorom a ich okolí v stave, ktorý zodpovedá bezpečnému prechodu občanov, kultúrnosti prostredia a čistoty podľa miestnych nariadení.

5.8 Nájomca je počas trvania nájmu povinný na vlastné náklady zabezpečiť vo všetkých priestoroch podľa tejto Zmluvy:

- prevádzkovanie v súlade so zákonom o požiaroch a BOZP predpisoch
- riadiť sa príslušnými právnymi predpismi o ochrane životného prostredia (zákon č. 184/2002 Z.z. o vodách, zákon č. 223/2001 Z.z. o odpadoch v platnom znení)
- povinnosť zaistiť bezpečnosť prevádzkovania vyhradených technických zariadení (tlakové zariadenia, zdvíhacie zariadenia, elektrické a plynové zariadenia)

5.9 Nájomca nie je oprávnený prenechať Nebytový priestor do podnájmu tretej osobe.

5.10 Po skončení nájmu je Nájomca povinný Nebytový priestor a jeho vnútorné zariadenie, bez zbytočného odkladu, Prenajímateľovi odovzdať, a to v stave, v akom ho od Prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok VI Záverečné ustanovenia

6.1 Táto Zmluva je vyhotovená vo dvoch rovnopisoch, pričom každá zo Zmluvných strán obdrží po jednom jej vyhotovení.

6.2 Právne vzťahy Zmluvných strán založené touto zmluvou, ale ňou výslovne neupravené, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

6.3 Ak zákon alebo táto Zmluva neustanovuje inak, je túto Zmluvu možno zrušovať, meniť alebo dopĺňať jedine na základe dohody Zmluvných strán, vyhotovenej vo forme písomných a očíslovaných dodatkov.

6.4 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. Táto zmluva bola schválená oprávneným orgánom Prenajímateľa – zastupiteľstvom, a to **uznesením č. 227-2024/Z** prijatým na zasadnutí zastupiteľstva Prenajímateľa Obec Kálnica, zo dňa **13.11.2024**. Výpis z uznesenia podľa predchádzajúcej vety tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy. Účinnosť nadobúda dňom 01.01.2025 v zmysle príslušných právnych predpisov.

6.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa, ktorej prejavom je táto Zmluva, je slobodná a vážna, že pri jej uzatváraní neboli uvedené do omylu a že túto Zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Ďalej Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a bez výhrad s ňou súhlasia, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

V Kálnici dňa 18.12.2024

.....
Prenajímateľ
Milan Borcovan
starosta obce



.....
Nájomca
Libor Potoček