

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb. a súvisiacich právnych predpisov

Prenajímateľ: Obec Hôrka
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
(ďalej ako prenájomca)

Nájomca: Lukáš Faltín
Kišovce 162
059 12 Hôrka
IČO 51888581
číslo účtu: SK13 1111 0000 0018 4157 0002
(ďalej ako nájomca)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme

I. Úvodné ustanovenia

Na uzatvorenie tejto zmluvy o nájme je oprávnený starosta obce v súlade s uznesením obecného zastupiteľstva č. 25/V/15/25 zo dňa 22. 05. 2025.

II. Predmet nájmu

1. Obec Hôrka je výlučný vlastník: budovy Kultúrneho domu, súpisné číslo 220, nachádzajúcej sa na parcele č. 73, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 517 m², a pozemku, parc. reg. C č. 74/1, ostatná plocha, o celkovej výmere 2 583 m², obe nehnuteľnosti zapísané na LV č. 1, k. ú. Hôrka, Obec Hôrka, okres Poprad.
2. Obec Hôrka týmto prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor nachádzajúci sa v budove Kultúrneho domu - miestnosť: výrobná a predaj zmrzliny o výmere 21 m² a časť pozemku o výmere 12 m² bezprostredne pred výdajným oknom nebytového priestoru (ďalej len predmet nájmu).

III. Účel nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu na účel: výroba a predaj zmrzliny a poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu, prevádzkovanie výdajne stravy.

IV. Cena nájmu (nájomné)

1. Cena za prenechanie predmetu nájmu do užívania je 160,-- € mesačne podľa uznesenia obecného zastupiteľstva č. 25/V/15/25 zo dňa 22. 05. 2025.
2. S nájmom predmetu nájmu súvisí spotreba energií. Nájomca je povinný spolu s nájomným uhrádzať aj zálohové platby za spotrebu energií vo výške 300,-- € mesačne.

3. Nájomné a zálohové platby podľa 2. bodu sú splatné vopred do 15. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
4. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť
 - a) nájomné o mieru inflácie v národnom hospodárstve vyhlásenú Štatistickým úradom SR vždy k prvému dňu mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom ŠU SR mieru inflácie vyhlási a nájomné za pozemok aj v prípade zvýšenia ceny nájmu pozemku určenej Zásadami určenia minimálnej výšky nájomného za prenájom majetku vo vlastníctve obce Hôrka a určenie minimálnych cien služieb poskytovaných obcou Hôrka, a to vždy s účinnosťou od prvého dňa nasledujúceho mesiaca,
 - 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.
5. Jednostranné zvýšenie nájomného a zálohových platieb oznámi prenajímateľ nájomcovi samostatným písomným oznámením.
6. Prenajímateľ vykoná každý rok do 30. 06. vyúčtovanie skutočne spotrebovaných energií a dodaného tepla v predchádzajúcom roku 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. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca zloží v deň podpisu zmluvy finančnú zábezpeku vo výške 3 mesačných nájomov do pokladnice prenajímateľa. Finančná zábezpeka bude prevedená na bankový účet prenajímateľa a bude slúžiť prenajímateľovi na úhradu nezaplateného nájomného a zálohových platieb za energie v prípade, že nájomca neuhradí mesačné nájomné a zálohové platby za energie ani po výzve prenajímateľa. Z finančnej zábezpeky bude hradieť prenajímateľ drobné opravy, ktoré neznesú odklad a na odstránenie ktorých je povinný nájomca. Spotrebovanú časť finančnej zábezpeky je nájomca povinný doplniť po výzve prenajímateľa v lehote určenej vo výzve. Jej nedoplnenie v určenej lehote bude považované za podstatné porušenie zmluvy, ktoré oprávňuje prenajímateľa na okamžité odstúpenie od zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený v prípade skončenia nájmu použiť finančnú zábezpeku na splatenie svojich prípadných pohľadávok voči nájomcovi. Nespotrebovanú časť finančnej zábezpeky poukáže prenajímateľ na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do 30 dní od dňa skončenia nájmu.

V. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú so začiatkom nájmu 01. 06. 2025.

VI. Sankcie

1. V prípade omeškania s úhradou nájomného alebo zálohovej platby za spotrebované energie je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania podľa § 3 Nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z.
2. Za každé jednotlivé porušenie povinností vyplývajúcich zo zmluvy si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 50,-- € (slovom: päťdesiat eur).
3. Odstúpením prenajímateľa od zmluvy nie je dotknutá povinnosť nájomcu uhradiť sankcie v zmysle zmluvy.

VII. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA A NÁJOMCU

1. Prenajímateľ je povinný najmä:

- a) odovzdať predmet nájmu 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. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu na majetku nájomcu vneseného do predmetu nájmu, ktorý nájomca užíva na účel podnikania, či na akýkoľvek iný účel nesúvisiaci s podnikaním a rovnako prenajímateľ nezodpovedá za škodu na majetku tretích osôb vnesenom do predmetu nájmu.

4. Nájomca je oprávnený najmä:

- nerušene užívať predmet nájmu na dosiahnutie účelu v tejto zmluve dohodnutého.

5. 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. Prenajímateľ si vyhradzuje právo priebežne kontrolovať stav predmetu nájmu, o čom bude nájomcu vopred informovať – telefonicky oznámi dátum a čas kontroly, no kontrolu môže vykonať aj po zistení prítomnosti nájomcu v predmete nájmu.
- 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. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať vec pre vady vecí, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili.

- 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.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa, bude to považované za podstatné porušenie zmluvy, ktoré oprávňuje prenajímateľa na okamžité odstúpenie od zmluvy.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov, do podnájmu tretej osobe. Prenechanie predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe bude považované za podstatné porušenie zmluvy, ktoré oprávňuje prenajímateľa na okamžité odstúpenie od zmluvy.
7. Nájomca je povinný nakladať s predmetom nájmu tak, aby na predmete nájmu nevznikali škody, škodám predchádzať a všetky skutočnosti, hoc len ohrozujúce zdravie, život či majetok prenajímateľa, bez zbytočného odkladu hlásiť prenajímateľovi. Inak zodpovedá za škody, ktoré z dôvodu jeho nečinnosti vzniknú.

VIII. 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 vo všetkých prípadoch podstatného porušenia podľa tejto zmluvy alebo ak užívanie predmetu nájmu trpí takou vadou, 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 oboch zmluvných strán.

IX. Záverečné ustanovenia

1. Zmena tejto zmluvy je možná len vzájomnou dohodou zmluvných strán a musí mať písomnú formu.
2. Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú touto zmluvou upravené, sa primerane použijú ustanovenia príslušných právnych predpisov.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01.06.2025.
4. Zmluva je uzatvorená v troch rovnopisoch, dva pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluvu neuzatvárajú v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok, zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, na znak čoho ju podpisujú.

6. Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Prenajímateľ:

V Hôrke dňa

Nájomca:

V Hôrke dňa

.....
Mgr. Peter Spišák
starosta obce

.....
Lukáš Faltín