

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ: **Obec Belá-Dulice**
so sídlom: č. 86, 038 11 Belá-Dulice
IČO: 316563
v zastúpení: Mgr. Eduard Kuchárik – starosta obce
IBAN: SK46 0200 0000 0000 1592 8362
(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca: **Ing. Janka Mikušáková**
Miesto podnikania: Podhájska 75, 036 01 Martin
IČO: 409 908 42
DIČ: 1021902607
IBAN: SK31 5600 000 0030 0131 3002
(ďalej len „Nájomca“)

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Martin, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 8 pre katastrálne územie Belá, obec Belá-Dulice, okres Martin, ako:
 - stavba – Chata Kaška so súp. č. 710, postavená na pozemku parc. reg. „C“ parc. č. 1573,
 - stavba – Ubytovňa pri Kaške so súp. č. 711, postavená na pozemku parc. reg. „C“ parc. č. 1564,(ďalej spolu len ako „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania podľa podmienok upravených v tejto zmluve.
3. Súčasťou predmetu nájmu je aj hnutel'ný majetok prenajímateľa uvedený v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe závady a poškodenia predmetu nájmu a jeho vybavenia, na ktoré by mal nájomcu osobitne upozorniť.
5. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, ktorý je v stave spôsobilom na riadne užívanie a takto preberá predmet nájmu do užívania.
6. Predmet nájmu (vyššie špecifikované ubytovacie, rekreačné a občerstvovacie zariadenia a priestory) prenecháva prenajímateľ nájomcovi do dočasného užívania za účelom prevádzkovania bufetu, turistického ubytovania, organizovania kurzov a školení. Na iný účel, ako je dohodnuté v tomto článku, je nájomca oprávnený prenajatý priestor používať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
7. Organizovanie kultúrnych a spoločenských podujatí v priestoroch predmetu nájmu je nájomca oprávnený vždy len s písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok II.

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.06.2025 do 31.12.2025.
2. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy ako neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, podpíšu ho obe zmluvné strany a bude v ňom zároveň zachytený stav meračov energií a vody. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote.

Článok III.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na celkovej výške mesačného nájomného vo výške 250,- € (slovom: dvestopäťdesiat eur) za kalendárny mesiac.
2. Nájomca sa zaväzuje mesačne uhrádzať nájomné prenajímateľovi so splatnosťou vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, a to bankovým prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, alebo priamo do pokladne obce.
3. Súčasťou nájomného nie sú úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, a to elektrina a voda. Nájomca sa zaväzuje mesačne uhrádzať zálohové platby na úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu (najmä dodávky elektriny, vody). Výška mesačných zálohových platieb bude stanovená prenajímateľom po uzavretí zmlúv s príslušnými dodávateľmi energií a oznámená nájomcovi písomne bez zbytočného odkladu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sa zúčtujú najneskôr do jedného mesiaca po obdržaní ročného vyúčtovania od jednotlivých dodávateľských subjektov. Následne na základe skutočnej spotreby plnení spojených s užívaním predmetu nájmu predloží prenajímateľ nájomcovi písomné vyúčtovanie v lehote do 15 kalendárnych dní odo dňa, kedy bude ročné vyúčtovanie doručené prenajímateľovi. Na základe tohto vyúčtovania nájomca uhradí prenajímateľovi prípadný nedoplatok úhrad za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu v jednorazovej splátke do 15 kalendárnych dní odo dňa predloženia vyúčtovania nájomcovi, alebo má v rovnakej lehote nárok na vrátenie prípadného preplatku od prenajímateľa.
5. V prípade omeškania platby nájmu alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu v lehote o viac ako 5 kalendárnych dní, má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu z dôvodu omeškania vo výške 0,05 % z uvedenej sumy za každý deň omeškania počítaný od prvého dňa nasledujúceho po dohodnutom termíne splatnosti nájomného.
6. Neuhradenie nájomného podľa bodu 2 tohto článku zmluvy alebo úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu podľa bodu 3 tohto článku zmluvy sa považuje za hrubé porušenie zmluvy.

Článok IV.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu uvedený v čl. 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať,

- b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
 - c) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve,
 - d) okamžite informovať nájomcu o všetkých závažných skutočnostiach súvisiacich s predmetom nájmu.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
- a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy len so súhlasom nájomcu,
 - b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.
3. Nájomca je povinný:
- a) užívať predmet nájmu riadne a len na účely dohodnuté 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 alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia a na vlastné náklady, bez nároku na kompenzáciu pravidelne a včas vykonávať všetky opravy, predpísanú údržbu, kontroly či revízie spojené s obvyklým užívaním,
 - c) do 14 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy vypracovať a prenajímateľovi ku odsúhlaseniu predložiť prevádzkový poriadok prenajatých zariadení. Prevádzkový poriadok bude v plnej miere zohľadňovať potreby, záujmy, ako aj interné normatívne akty prenajímateľa,
 - d) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu údaje o externých spolupracovníkoch, ktorí budú pracovať pre nájomcu v predmete nájmu, a to písomne,
 - e) kedykoľvek sprístupniť prenajímateľovi, resp. ním poverenej osobe predmet nájmu k prehliadke stavu, pričom nájomca alebo ním poverená osoba majú právo byť pri tejto prehliadke prítomní,
 - f) dodržiavať všetky hygienické, bezpečnostné, protipožiarne opatrenia a ostatné všeobecne záväzné právne predpisy na ochranu osôb, majetku a prenajatých priestorov na zabránenie vzniku požiaru, úrazu, havárie či inej škody,
 - g) zabezpečiť obvyklé udržiavanie predmetu nájmu,
 - h) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa,
 - i) v prípade poškodenia predmetu nájmu odstrániť všetky spôsobené škody okamžite po vyzvaní prenajímateľom. Ak sa tak nestane, prenajímateľ má právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu v plnej výške vynaložených nákladov,
 - j) na vlastné náklady zriadiť nádoby na komunálny odpad a pravidelne uhrádzať poplatok za vývoz a spracovanie komunálneho odpadu a drobného stavebného odpadu v súlade s platnými všeobecne záväznými predpismi obce Belá-Dulice,
 - k) počas doby nájmu, po vzájomnej dohode, poskytovať prenajímateľovi a ním zriadeným organizáciám služby a benefity za výrazne zvýhodnených podmienok.
4. Všetky rekonštrukčné a stavebné úpravy na predmete nájmu sa stávajú po ukončení nájmu majetkom obce bez nároku na akúkoľvek kompenzáciu, a to aj v prípade ukončenia nájomného vzťahu pred dobou jeho riadne uplynutia.
5. Opravy, úpravy a všetky práce vyžadujúce stavebné povolenie alebo súhlas

stavebného úradu, úpravy meniace charakter predmetu nájmu, musia byť vopred písomne odsúhlasené prenajímateľom, a to aj vtedy, ak ich nájomca vykonáva na svoje vlastné náklady. V opačnom prípade sa takéto konanie nájomcu považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy.

6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi na veciach vnesených do prenajatých priestorov, ak ku škode dôjde bez zavinenia prenajímateľa. Prenajímateľ odporúča nájomcovi vlastné zariadenia a vybavenie predmetu nájmu poistiť.
7. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené v predmete nájmu a okolitých priestoroch, ak ku škode dôjde z dôvodu činnosti súvisiacej s nájomcom, a to podľa všeobecných zásad o zodpovednosti za škodu, vrátane škody spôsobenej tretími osobami, ktoré sú v predmete nájmu so súhlasom nájomcu.
8. V prípade, ak nájomca opomenie svoje povinnosti pri prevádzke a užívaní predmetu nájmu, ktoré budú viesť k sankcionovaniu prenajímateľa, prenajímateľ má právo na úhradu sankcie od nájomcu v plnej výške spoločne s nepredpokladanými nákladmi, ktoré by mohli vzniknúť prenajímateľovi v súvislosti s vymáhaním tejto sankcie, a to najneskôr do 10 kalendárnych dní od písomného oznámenia tejto skutočnosti prenajímateľom.
9. Prenajímateľ sa v súlade s platnou legislatívou zaväzuje k nehmotnej, nemajetkovej a nepeňažnej podpore, pomoci a spolupráci voči nájomcovi pri príprave, organizovaní a získavaní prostriedkov na opravu, rekonštrukciu či zveľaďovanie predmetu nájmu, avšak iba v prípadoch, ktoré nebudú v zásadnom rozpore s oprávnenými záujmami prenajímateľa.
10. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Užívanie predmetu nájmu inými osobami ako nájomcom musí byť vopred písomne odsúhlasené zo strany prenajímateľa.

Článok V.

Skončenie nájmu

1. Nájom končí:
 - a) Písomnou dohodou medzi zmluvnými stranami,
 - b) Uplynutím doby nájmu,
 - c) Výpoveďou nájomcu alebo prenajímateľa v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
2. Ak bola daná písomná výpoveďou jednou zo zmluvných strán, skončí sa nájom v zmysle tejto zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiaca a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane výpoveď doručená. V prípade vypovedania tejto Zmluvy sú zmluvné strany povinné urobiť výpoveď v písomnej forme a doručiť ju na adresu sídla/miesta podnikania uvedenú v tejto Zmluve druhej zmluvnej strane alebo osobným doručením druhej zmluvnej strane. Neprevzatie výpovede Zmluvy doručovanej poštou do vlastných rúk sa považuje za doručené. Pri zmene sídla resp. miesta podnikania sú zmluvné strany povinné bezodkladne túto zmenu písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi

v stave v akom ho prevzal, prípadne s prenajímateľom odsúhlasenými zmenami alebo úpravami a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so zmluvou.

4. Nájomca je povinný po skončení nájmu predmet nájmu vrátane jeho vybavenia zápisnične odovzdať. O odovzdaní predmetu nájmu bude spísaný protokol, ktorý bude obsahovať stav predmetu nájmu ku dňu prevzatia a stav meračov energií.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť v deň jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom jej zverejnenia na webovom sídle obce.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
3. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia právnymi predpismi Slovenskej republiky, a to najmä príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
5. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu oboznámil a tento preberá na dohodnuté užívanie.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená a sú plne spôsobilí k právnym úkonom.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, slobodne, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju zmluvné strany vlastnoručne podpisujú.

V Belej-Duliciach, dňa 1.6.2025

Prenajímateľ:

Obec Belá-Dulice

V zast.: Mgr. Eduard Kuchárik
starosta obce

Nájomca:

Ing. Janka Mikušáková

Ing. Janka Mikušáková
Pecháreň 75, 038 01 Marhaň
IČO: 40880842
DIČ: SK21001507