

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ :

Obec Svinia

IČO: 00 327 760, DIČ: 2020548167

so sídlom obecného úradu Hlavná 87/10, 082 32 Svinia

Štatutárny orgán: Miroslav Nawrat – starosta obce

Bankové spojenie prenajímateľa:

Prima Banka Slovensko, a.s.

číslo bankového účtu: 4340005404/3100

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Marián Fedor

s miestom podnikania Chminianska Nová Ves 133, PSČ: 082 33

IČO: 43 021 034, DIČ: 1042536671

Zapísaný: Okresný úrad Prešov

č. živnostenského registra: 750 – 26992

(ďalej len „nájomca“)

u z a v r e l i

v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka **zmluvu o nájme nebytových priestorov** v tomto znení:

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – ***budovy so súp. č. 256 (označenej v katastrí nehnuteľností ako „úradná budova“)*** postavenej na C-KN parcele č. 390, nachádzajúcej sa v obci Svinia, v katastrálnom území Svinia. Predmetná nehnuteľnosť je zapísaná na Okresnom úrade Prešov, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 397, pre okres Prešov, obec Svinia, katastrálne územie Svinia.
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania nasledovné nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti – budove opísanej v bode 1 tohto článku :

- | | |
|--------------------|-----------------------------------|
| - Miestnosť | - výmera 41 m², |
| - Chodba | - výmera 10 m² |
| - WC | - výmera 7 m², |

spolu o výmere 58 m², neformálne označované aj ako „*Hospodka u Fed'ka*“.

(ďalej všetky priestory uvedené v tomto bode len ako „*predmet nájmu*“ alebo „*prenajímané, resp. prenajaté nebytové priestory*“).

Článok II.

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne na pohostinskú činnosť.

Článok III. **Nájomné a služby, ich splatnosť a spôsob platenia**

1. Nájomca bude platiť prenajímateľovi za nájom celého predmetu nájmu uvedeného v článku I. bode 2 tejto zmluvy mesačné nájomné vo výške **100,00 EUR** (slovom: jedno sto eur), a to i za započatý mesiac nájmu, čo predstavuje ročné nájomné vo výške 1.200,- EUR.
2. V cene nájomného sú zahrnuté i služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „služby“), ktoré pozostávajú z dodávky elektrickej energie, vody (vodného a stočného) a z dodávky tepla (vykurovanie). Cena za dodávku týchto služieb je konečná (obsiahnutá v mesačnom nájomnom vo výške 100,- €) a nebude sa už po uplynutí kalendárneho roka zúčtovať so skutočnou spotrebou predmetných služieb.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné podľa bodu 1 mesačne, a to **vždy najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca, za ktorý sa nájom a služby platia**. Nájomné bude nájomca uhrádzať na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa, prípadne pri hotovostnej platbe dňom zaplatenia nájomného k rukám prenajímateľa.
4. V prípade, ak nájomca bude v omeškaní s platením nájomného vo výške a v lehote uvedenej v tomto článku, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Omeškanie nájomcu s platením nájomného sa zároveň na účely tejto zmluvy považuje za podstatné porušenie zmluvných povinností nájomcu.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať úhrady nájomného a služieb podľa tejto zmluvy až do doby riadneho vrátenia prenajatých priestorov prenajímateľovi, a to podľa spísaného protokolárneho záznamu obsahujúceho deň ich skutočného vrátenia.

Článok IV. **Doba nájmu**

1. Táto zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na *dobu určitú*, a to na *obdobie 1 roka s účinnosťou od 01.08.2021*.

Článok V. **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu vymedzený v článku I. bode 2 tejto zmluvy v stave spôsobilom na jeho užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaných nebytových priestorov a že tieto v takomto stave od prenajímateľa preberá.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý touto zmluvou. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.
3. Prenajímateľ je povinný na svoje náklady zabezpečovať prípadné opravy prenajatých nebytových priestorov, s výnimkou opráv a prác uvedených v bode 4 tohto článku.
4. Nájomca znáša na vlastné náklady bežné opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov

nájomcom alebo osobami, ktoré sú jeho zamestnancami, vykonávajú preňho určité činnosti na základe iného ako pracovnoprávneho vzťahu, prípadne ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v priestoroch tvoriacich predmet nájmu.

5. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy a podstatné zmeny na predmete nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa a bez súhlasu príslušného stavebného úradu, ak sa jeho súhlas v zmysle platnej legislatívy vyžaduje.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
7. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bezodkladne každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
8. Nájomca nie je oprávnený dať bez písomného súhlasu prenajímateľa žiadny nebytový priestor tvoriaci predmet nájmu alebo len jeho časť do podnájmu, výpožičky alebo inej formy užívania inej fyzickej alebo právnickej osobe. Ak nájomca prenechá majetok prenajímateľa do podnájmu, výpožičky alebo inej formy užívania tretej osobe, je takáto zmluva neplatná.
9. Nájomca umožní prenajímateľovi alebo ním povereným osobám vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií ostatných zariadení, ako aj vstup do prenajatých priestorov v prípade mimoriadnych udalostí (havária kúrenia, vody a pod.), ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.
10. Po skončení nájmu nájomca zápisnične odovzdá prenajímateľovi prenajaté nebytové priestory v pôvodnom stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu, bez nároku na úhradu nákladov za akékoľvek úpravy priestorov, ak sa s prenajímateľom vopred písomne nedohodnú inak.
11. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať všeobecne záväznú právne predpisy i záväznú predpisy orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy, ako aj hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy a normy, vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a je povinný vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia.
12. Ak dôjde k vypovedaniu tejto zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu, k dohode o ukončení nájmu, resp. k inému spôsobu ukončenia nájmu a nájomca neodovzdá predmet nájmu v posledný deň výpovednej lehoty alebo pri ukončení nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že veci patriace nájomcovi môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania oznámiť nájomcovi aspoň 7 dní pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.
13. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktorý je povinný nájomca strážiť, ochraňovať a poistiť si sám na vlastné náklady.
14. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na prenajímaných priestoroch vlastnou činnosťou.
15. Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení (najmä prístrojov) je nájomca povinný s prenajímateľom vopred prerokovať a vyžiadať si jeho súhlas.

16. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za výpadok dodávok elektrickej energie, plynu alebo vody, pokiaľ takýto stav nezavinil.
17. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu v rozsahu jeho podnikateľského oprávnenia ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
18. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy dáva nájomcovi súhlas k tomu, aby si prenajaté priestory označil svojou reklamnou tabuľou, informáciami o svojej činnosti a pod.

Článok VI. **Skončenie nájmu**

1. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah :
 - na základe vzájomnej dohody; nájom v tomto prípade zaniká k dohodnutému dňu
 - výpoveďou s uvedením dôvodu podľa bodu 2, resp. 3 tohto článku
 - výpoveďou bez udania dôvodu
 - odstúpením prenajímateľa od zmluvy.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu, ak :
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, zákona, prípadne iného všeobecne záväzného právneho predpisu týkajúceho sa užívania predmetu nájmu,
 - b) nájomca viac ako 15 dní mešká s platením nájomného a služieb podľa čl. III tejto zmluvy,
 - c) nájomca, jeho zamestnanci alebo osoby, ktoré s jeho súhlasom s ním užívajú predmet nájmu napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú dobré mravy alebo verejný poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmene stavby, ktorá bráni užívať predmet nájmu,
 - e) ak nájomca prenechá prenajatý predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky inému bez súhlasu prenajímateľa,
 - f) nájomca vstúpi do likvidácie alebo bol na jeho majetok vyhlásený konkurz,
 - g) nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak :
 - a) prenajímateľ napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať predmet nájmu v riadnom užívaniaschopnom stave,
 - b) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - c) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie.
4. Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať zmluvu písomne aj bez udania dôvodu.
5. Výpovedná lehota je obojstranne pri bode 2 a 3 jeden mesiac a pri bode 4 dva mesiace. Lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy na základe článku III. bodu 4 poslednej vety a článku V. bod 5 a článku V. bod 8 tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia nájomcovi.

Článok VII. **Záverečné ustanovenia**

1. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo sa stane neúčinným, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo zmluvy samotnej. Rovnako ak niektoré ustanovenie zmluvy je v rozpore so zákonom o ochrane hospodárskej súťaže, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť zmluvy ako celku. V takýchto prípadoch sa obe zmluvné strany zaväzujú nahradiť takéto ustanovenie novým znením tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy a bol v súlade s právnymi predpismi. Do prijatia nového znenia dotknutého ustanovenia sa pre daný vzťah použijú také ustanovenia zákona, ktoré ho upravujú najbližšie.
2. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na posledne známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola oznámená druhej zmluvnej strane alebo ktorá bola uvedená na posledných zmluvných dokladoch. Obe zmluvné strany sa zaväzujú akékoľvek zmeny sídla, bankového spojenia, daňových údajov a ďalších podstatných zmien oznámiť druhej zmluvnej strane bez zbytočného odkladu. V opačnom prípade zodpovedá zmluvná strana, ktorá porušila toto ustanovenie za spôsobenú škodu druhej zmluvnej strane. Doručenie nájomcovi sa považuje za riadne doručené aj vtedy, ak prenajímateľ doručí písomnosť poverenému zamestnancovi nájomcu na adresu predmetu nájmu.
3. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľmi vyplývajúce z tejto zmluvy v zmluve výslovne neupravené sa riadia Občianskym zákonníkom, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení ako aj ďalšími právnymi normami, ktoré upravujú právne vzťahy vzniknuté podľa tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že od okamihu podpísania tejto zmluvy sú ňou viazané.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.08.2021.
6. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy sú platné len písomnými dodatkami a so súhlasom zmluvných strán.
7. Táto zmluva je vyhotovená vo dvoch rovnopisoch, z ktorých každý má právnu záväznosť originálu. Každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie zmluvy.
8. Účastníci zmluvných strán prehlasujú, že sú spôsobilí svojimi úkonmi nadobúdať práva a zaväzovať sa, že sú oprávnení konať za zmluvné strany či už ako splnomocnený zástupca alebo ako štatutárny orgán, že zmluvu uzavreli slobodne, určite a vážne, obsahu zmluvy porozumeli a súhlasia s ňou, ich zmluvná voľnosť nie je v žiadnom smere obmedzená, nekonajú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasnej vôle túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

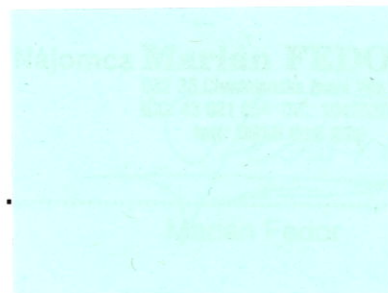
28 .07. 2021

28 .07. 2021

Svinia, dňa

Svinia, dňa

Za Prenajímateľa:



R
133
171
1