

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov medzi:

Prenajíateľ:

obchodné meno: **Obec Itebné**
sídlo: Itebné č. 142, 027 53 Itebné
IČO: 00 314 528
DIČ: 2020561664
bankové spojenie: VÚB a. s. pobočka Dolný Kubín
číslo účtu: SK81 0200 0000 0000 2172 8332
zastúpený: Bc. Lýdia Fačková, starostka obce
(ďalej len prenajíateľ)

a

Nájomca :

meno a priezvisko: **Monika Farková**
dátum narodenia:
rodné číslo:
trvalý pobyt: Itebné 158, 027 53 Itebné

(ďalej len „nájomca“ a spolu s prenajíateľom len „Zmluvné strany“)

**uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov
za nasledovných podmienok:**

PREAMBULA

Obec Itebné v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí vyhlásila ponuku na prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve obcou formou priameho prenájmu. Uznesením č. 23/2020 zo dňa 01.06.2020 obecné zastupiteľstvo poverilo starostku obce na vyvolanie jednania s novým nájomcom nebytových priestorov- priestory reštaurácie v objekte kultúrneho domu, vyžiadať si zámer podnikania, splnenie podmienok obce novým nájomníkom a riešiť predbežné uzatvorenie zmluvy o nájme na základe zámeru podnikania a rekonštrukcie objektu. Novým budúcim nájomcom je Monika Farková, Itebné 158 na základe výberového konania.

Článok I.

Úvodné ustanovenia

- 1.1 Účelom tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov /ďalej len „zmluva“/, je upraviť práva a povinnosti zmluvných strán, za účelom prenechania predmetu nájmu ako je

špecifikovaný v čl. II tejto zmluvy prenajímateľom na odplatné užívanie nájomcovi.

1.2 Táto zmluva je uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.

Článok II. Predmet a účel nájmu

- 2.1. Prenajímateľ, ktorý je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby, zapísanej na **LV č. 471** pre k. ú. Istebné, obec Istebné, pod A stavby Obecný úrad a kultúrny dom, súp. č 142 postavený na parc. č. 352, sa zaväzuje odovzdať a prenechať nájomcovi za odplatu do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v budove a to tzv. prísalie, nachádzajúce sa na prízemí Obecného úradu a kultúrneho domu, ktoré sa skladá z priestorov pohostinstva o výmere 118m², skladovacích a ostatných priestorov vo výmere 32 m², kuchyne vo výmere 24m² a WC vo výmere 15 m², t. j. nebytové priestory na účely reštauračných služieb v celkovej výmere 189 m².
- 2.2. Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu nájomcovi do dočasného užívania a nájomca sa zaväzuje, že Predmet nájmu bude užívať len na dohodnutý účel nájmu.
- 2.3. Dohodnutým účelom nájmu je: užívanie Predmetu nájmu na účely reštauračných služieb.
- 2.4. Grafický náčrt dispozičného riešenia prenajímaných nehnuteľností uvedených v bode 2.1 tohto článku, tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

Článok III. Doba nájmu a zánik nájmu

- 3.1 Nájmná zmluva je uzatvorená na **dobu neurčitú odo dňa 01.09.2020.**
- 3.2 Nájmnú zmluvu možno ukončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou jednej zo zmluvných strán, v tejto súvislosti sa dojednáva 3 mesačná výpovedná lehota, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
 - c) okamžitým odstúpením prenajímateľa od tejto zmluvy v prípade hrubého porušenia podmienok zmluvy zo strany nájomcu (za hrubé porušenie podmienok zmluvy sa považuje každé porušenie povinností uvedených v čl. VI. tejto zmluvy).
- 3.3 Počas doby 3 mesiacov pred skončením tejto nájomnej zmluvy, alebo počas doby plynutia výpovednej lehoty je prenajímateľ oprávnený umiestniť na predmet nájmu, respektíve do jeho okien nápisy upozorňujúce na tú skutočnosť, že priestory sú k prenájmu. Počas tejto

doby je prenajíateľ oprávnený v prevádzkových hodinách a po predchádzajúcom upozornení nájomcu vstúpiť do prenajatých nebytových priestorov spolu s tretími osobami, za účelom prezentácie predmetu nájmu záujemcom.

Článok V. Nájomné

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za nebytové priestory špecifikované v čl. II bode tejto zmluvy vo výške 9 € za m², t. j. 141,75 €/mesačne a spolu 1701,- €/ročne.
- 5.2 Nájomca sa zaväzuje hradiť nájomné vždy vopred k 10. dňu v mesiaci, ktorý predchádza aktuálnemu nájomnému mesiacu. Platba za nájomné za mesiac september bude uhradená v hotovosti pri podpise tejto zmluvy. Ďalšia platba za obdobie od 01.10.2020 do 31.10.2020 bude uhradená do 10.09. 2020 atď. Spôsob platby bude realizovaný: na účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- 5.3 Zmenu bankového účtu je prenajíateľ povinný oznámiť nájomcovi bez zbytočného odkladu. Ak pre nesplnenie tejto povinnosti nie je možné uhradiť nájomné, nedostáva sa nájomca do omeškania. V prípade, ak v dôsledku porušenia tejto povinnosti nájomca plní v nevedomosti na pôvodný účet, považuje sa toto plnenie za plnenie podľa nájomnej zmluvy. Prenajíateľ s nájomcom sa dohodli, že faktúry vystavené prenajíateľom budú obsahovať náležitosti daňového dokladu a ich splatnosť bude 14 dní.
- 5.4 V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného, resp. ostatných nákladov, teda služieb spojených s užívaním prenajatých priestorov o viac ako 5 dní, je prenajíateľ oprávnený účtovať nájomcovi popri zákonom úroku z omeškania i zmluvnú pokutu – sankčný poplatok za omeškanie vo výške 0,05 percenta z neuhradenej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia, vrátane dňa úhrady.
- 5.5 Započítanie pohľadávok, akéhokoľvek druhu, voči prenajíateľovi nie je možné.
- 5.6 Zmluvné strany sa dohodli, že v mesačnom nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu (el. energia, vodné, stočné, vykurovanie, ohrev vody a iné (ďalej ako „úhrady“), pričom sa nájomca zaväzuje, že zaplatí prenajíateľovi mesačne sumu 220,- € ako zálohu na úhrady.
- 5.7 Zmluvné strany sa taktiež dohodli, že po skončení kalendárneho roka sa vykoná k 30.04. vyúčtovanie úhrad za predchádzajúce obdobie na základe faktúr vystavených poskytovateľom týchto plnení po ich doručení prenajíateľovi. V prípade zisteného nedoplatku sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajíateľovi vzniknutý rozdiel na základe faktúry vystavenej prenajíateľom a prenajíateľ sa zaväzuje, že v prípade zisteného preplatku, uhradí vzniknutý rozdiel do 15 dní odo dňa vykonania vyúčtovania nájomcovi.

Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1 Prenajíateľ:

- a) je povinný odovzdať nájomcovi nebytové priestory na základe protokolu o odovzdaní.
- b) po prerokovaní a odsúhlasení súhlasí, aby si nájomca nechal nainštalovať aj iné telekomunikačné zariadenia na svoje náklady
- c) je povinný plniť svoje povinnosti podľa tejto zmluvy tak, aby nájomca nebol v užívaní predmetu nájmu rušený.
- d) umožní v stavbe a to v mieste na tom určenom, nájomcovi umiestnenie označenia jeho prevádzkarne obchodným menom: bez súhlasu prenajímateľa nesmie nájomca na fasáde, nebytového domu umiestňovať označenia svojej prevádzkarne alebo organizačnej zložky obchodným menom ani akýmkoľvek spôsobom prezentovať svoje produkty /napr. tovar, služby, nehnuteľnosť, obchodné meno, ochrannú známku, označenie pôvodu výrobkov a iné práva a záväzky súvisiace s podnikaním/, a to akejkoľvek podobe.
- e) má právo raz mesačne vykonávať kontrolu dodržiavania predpisov na ochranu životného a pracovného prostredia v predmete nájmu, ako i dodržiavanie využívania predmetu nájmu v súlade s účelom nájmu, výkon tohto oprávnenia je nájomca povinný strpieť.
- f) môže v prípadoch bezprostredného nebezpečenstva ohrozujúceho majetok, zdravie či životy osôb, vstúpiť za prítomnosti nezúčastnenej osoby do predmetu nájmu aj bez prítomnosti nájomcu.

6.2 Nájomca:

- a) je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu výlučne na účely dohodnuté v článku II. tejto Zmluvy, udržiavať ich v čistote a v stave primeranom bežnému užívaniu a v takomto stave ich po skončení nájmu odovzdať prenajímateľovi;
- b) je povinný chrániť majetok prenajímateľa pred poškodením, zničením alebo stratou, je zodpovedný za škodu, ktorú spôsobí prenajímateľovi svojou činnosťou alebo postupom v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy;
- c) je oprávnený na vlastné náklady vykonať stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu alebo úpravy interiéru predmetu nájmu len za podmienky, že si nájomca v každom jednotlivom prípade zadováži predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa. Ak sa strany tejto zmluvy nedohodnú inak, po skončení nájmu je nájomca povinný odstrániť a uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, všetky investície do rekonštrukcie a technické zhodnotenie predmetu nájmu, ktoré sú pevne spojené so stavebnou časťou nebytového domu, zostávajú bezodplatne v prospech prenajímateľa a nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia z dôvodu ním vykonaných investícií do rekonštrukcií a technických zhodnotení predmetu nájmu (tento bod sa vzťahuje aj na vykonané rekonštrukcie zo strany nájomcu, ktoré boli vykonané ešte pred uzatvorením tejto zmluvy na základe súhlasu zo strany prenajímateľa);
- d) je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom v predmete nájmu zdržujú, drobnými opravami alebo obvyklými udržiavacími prácami sa pre účely tejto zmluvy

- považujú opravy alebo práce súvisiace s prevádzkovaním priestorov ako napr. maľovanie, nátery, deratizácia a i,
- e) je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorej vznik na predmete nájmu hrozí alebo vznikla, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti,
 - f) je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a to najmä hygienickými, bezpečnostnými a proti požiarnymi predpismi tak, aby nevznikla škoda a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem,
 - g) bol oboznámený s projektom požiarnej ochrany, ktorý bol odovzdaný dňom odovzdania do nájmu nebytových priestorov a je aj k nahliadnutiu u prenajímateľa a zodpovedá za plnenie úseku dodržiavania predpisov ochrany pred požiarmi v zmysle platných zákonov,
 - h) je povinný na vlastné náklady zabezpečiť v predmetu nájmu plnenie všetkých povinností vyplývajúcich z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrany pred požiarmi, ochrane majetku a hygienických predpisov, teda nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrany majetku, a hygienických predpisov, v zmysle ktorých bude tieto povinnosti zabezpečovať v celom predmetu nájmu a v plnej miere za ne zodpovedať,
 - i) nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretím osobám bez písomného súhlasu prenajímateľa a nesmie bez písomného súhlasu prenajímateľa umožniť užívanie a prevádzkovanie predmetu nájmu inej fyzickej alebo právnickej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní a ani použiť tento ako nepeňažný vklad, ktorým by sa podieľal na založení obchodnej činnosti,
 - j) nájomca sa zaväzuje riadne a včas platiť nájomné a ostatné náklady
 - k) sa zaväzuje písomne informovať prenajímateľa o všetkých zmenách súvisiacich s registráciou podnikateľskej činnosti, s registráciou za platiteľa DPH alebo jej zrušením a o ďalších zmenách týkajúcich sa nájomcu ako sú sídlo alebo miesto podnikania, zmena organizačno-právnej formy, splynutie, rozdelenie, podanie návrhu na konkurz, ním alebo iným jeho veriteľom, podanie návrhu na vyrovnanie, podanie návrhu na výkon rozhodnutia, exekúciou alebo likvidáciou a ďalších, najneskôr súbežne s podaním príslušných návrhov, najneskôr do piatich kalendárnych dní od doručenia rozhodnutí príslušných orgánov, predloží tieto prenajímateľovi. Prenajímateľ týmto povoľuje nájomcovi registrovať firmu na adrese predmetu nájmu s tým, že po ukončení nájmu sa nájomca zaväzuje túto registráciu zrušiť,
 - l) je povinný v prípade skončenia nájmu predmet nájmu vypratať a uviesť ho do stavu zodpovedajúcemu stavu pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to ku dňu skončenia nájomného stavu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, o odovzdaní predmetu nájmu späť prenajímateľovi sa spíše preberací protokol;

- m) má právo technicky a účelovo si vybaviť prenajaté priestory podľa vlastného zámeru v zmysle jeho podnikateľskej aktivity v oblasti činnosti, pre ktorú predmetné priestory bude užívať a to na vlastné náklady, ktoré nebudú zohľadnené na výške nájomného;
- n) zodpovedá za všetky škody na predmete nájmu, ako i na nebytovom dome, alebo na majetku tretích osôb, ktoré zavinili nájomca, jeho zamestnanci, zákazníci alebo dodávatelia;
- o) nájomca sa zaväzuje sa nezhotovovať kópie kľúčov od prenajatých nebytových priestorov;
- p) nájomca sa zaväzuje vylúčiť akékoľvek zneužitie jemu odovzdaných kľúčov
- q) nájomca je povinný riadiť sa vnútorným poriadkom správy Obecného úradu, pričom podpisom tejto zmluvy nájomca potvrdzuje, že bol oboznámený s týmto poriadkom.

Článok VII.

Ďalšie dojednania

7.1 V prípade nesplnenia povinnosti uvedenej v bode 6.2 písmeno l/ tejto zmluvy nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi výslovný súhlas k tomu, aby prenajímateľ na náklady nájomcu vykonal všetky úkony spojené s vypratáním predmetu nájmu a s uskladnením vecí nájomcu: k vyprataniu predmetu nájmu je prenajímateľ povinný pribrať nezúčastnenú osobu: náklady vzniknuté v súvislosti s vypratáním a uskladnením vecí nájomcu vypratáných z predmetu nájmu znáša nájomca: prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za prípadnú škodu vzniknutú poškodením vecí nájomcu pri vypratávaní predmetu nájmu a ani za škodu vzniknutú poškodením alebo odcudzením vecí nájomcu pri skladovaní.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

- 8.1 Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a túto zmluvu zriaďujú vo forme predpísanej príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/ 1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 8.2 Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípade prijímať dodatky k tejto zmluve, len písomnou formou, a to písomnými číslovanými dodatkami k tejto zmluve, podpísanými oboma zmluvnými stranami.
- 8.3 Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že ich osobné údaje uvedené v tejto zmluve poskytli dobrovoľne a súhlasia s ich spracovaním za účelom vypracovania tejto zmluvy, nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 8.4 Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú a berú na vedomie, že sú si vedomí toho, že táto zmluva je v zmysle §5a ods. 1 Zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov povinne zverejňovanou zmluvou, ktorá bude bezodkladne po jej uzavretí zverejnená na webovom sídle Obce Istebné

a v zmysle ust. § 47 ods. 1,3 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia a v prípade, že sa do troch mesiacov od jej uzavretia nezverejní, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.

- 8.5 Táto zmluva sa stáva platnou dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnou dňom jej zverejnenia v zmysle príslušných ustanovení Zák. č. 40/1964 Zb., Zák. č. 211/2000 Z. z. pričom nájomca svojím podpisom potvrdzuje, že súhlasí so zverejnením akejkoľvek časti tejto zmluvy v rozsahu potrebnom v zmysle príslušných právnych predpisov.
- 8.6 Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, pričom prenajímateľ obdrží dva vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.
- 8.7 Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, určite a vážne. Obsahu zmluvy porozumeli a súhlasia s ňou, ich zmluvná voľnosť nie je nijako obmedzená, nekonajú v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok a na znak súhlasnej vôle túto zmluvu obojstranne vlastnoručne podpisujú.

V Istebnom, dňa 01.09.2020

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

.....