

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“) medzi:

Prenajímateľ:

Obec Vlková
Štatutárny zástupca: PhDr. Mgr. Peter Bendík, starosta obce
Sídlo: Vlková 107, 059 72
IČO: 00326704
DIČ: 2020697349
IČ DPH: neplatca DPH
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
IBAN: SK83 5600 0000 0035 8770 5002
Tel: +421 52/4590423
E-mail: obecvlkova@obecvlkova.sk
Internetová stránka: www.vlkova.sk

Nájomca:

Meno a priezvisko: Kristína Karolyiová
Trvalý pobyt: Vlková 31, 059 72
IČO : 55 404 316
Bankové spojenie: mBank
IBAN: SK24 8360 5207 0042 0380 8243
Tel: 0908328067
E-mail: kristinapiatakova@centrum.sk

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Spôsob prevodu nehnuteľností do nájmu – nájom nebytového priestoru vo vlastníctve obce Vlková vykonaný formou vyhlásenia Obchodnej verejnej súťaže č. 1/2023, kde zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytového priestoru (ďalej len „zmluva“). Zmluva sa uzatvára na základe výsledku Obchodnej verejnej súťaže č. 1/2023 v zmysle zápisnice vyhodnotenia ponúk obchodnej verejnej súťaže o najvýhodnejší návrh na uzatvorenie zmluvy o nájme zo dňa 27.04.2023 v súlade s ustanovením § 9a, ods. 9 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, ďalej § 720 Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov za nasledovných podmienok:

Článok I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. Vlková obec Vlková, okres Kežmarok zapísanej v katastri nehnuteľností na katastrálnom odbore Okresného úradu Kežmarok na LV č. 1 pod súp. č. 117 stojacej na C-KN parc.č. 46/26 zastavané plochy a nádvoria o výmere 70,36 m2 nebytový priestor:

2. Nebytový priestor sa nachádza na prízemí objektu „Hasičskej zbrojnice“ o podlahovej výmere 70,36 m² s príslušenstvom, /jeho súčasťou je aj užívanie priestranstva za prevádzkou o výmere 30 m²./ (ďalej len Predmet nájmu).

3. Účelom nájmu nebytových priestorov je vykonávanie podnikateľskej činnosti- gastro služby pre verejnosť-bar.

4. Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že je oprávnený v súlade so znením § 3 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov prenajať Predmet nájmu v súlade s touto zmluvou.

Článok II

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je na jednej strane záväzok prenajímateľa prenechať do užívania nájomcu na dobu dohodnutú touto zmluvou. Predmet nájmu len na účel určený touto zmluvou, riadne a včas platiť dohodnutú odplatu – nájomné.

2. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi predmet nájmu a Nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť dohodnuté nájomné a náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.

V nájomnom **NIE SÚ** nasledovné služby spojené s užívaním predmetu nájmu:

- a) dodávku elektrickej energie
- b) dodávku studenej vody
- c) vykurovanie
- d) odvoz a likvidácia komunálneho odpadu

3. Odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany obratom po uzavretí tejto zmluvy o čom spíšu odovzdávací/preberací protokol, v ktorom uvedú aké zariadenie prvky sa nachádzajú v jednotlivých miestnostiach Predmetu nájmu.

4. Nájomca preberá Predmet nájmu v stave akom sa nachádza ku dňu jeho odovzdania a nenamieta žiadne jeho vady brániace užívaniu na dohodnutý účel a vyhlasuje, že s Predmetom nájmu sa zoznámil v rámci obhliadky vykonanej ako súčasť obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej prenajímateľom.

Čl. III.

Nájomné a spôsob jeho úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške odplaty za naplnenie predmetu tejto zmluvy tak, ako je tento uvedený v článku I. bod 1 tejto zmluvy a túto stanovili ako nájomné v zmysle ustanovení zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení vo výške 200,00 Eur/mesiac (slovom dvesto eur za mesiac) v súlade s výsledkami obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej prenajímateľom. Nájomné je uvádzané bez DPH, nakoľko prenajímateľ nie je jej platcom.

2. V nájomnom uvedenom tohto článku zmluvy **nie je zahrnutá** odplata za odber plynu, odobraté množstvo elektrickej energie, studenej vody a odvoz a likvidácia komunálneho odpadu.

Prenajímateľ zabezpečí tieto služby, ktoré budú pravidelne zálohovo štvrťročne 150,00 eur, vyúčtovanie bude ročne na základe individuálnej skutočnej spotreby.

3. Nájomca bude nájomné vo výške 200,00 Eur/mesačne uhrádzať v prospech prenajímateľa jednou platbou bezhotovostne na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúry, ktorú je prenajímateľ oprávnený vystaviť a na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy doručiť do 10 dňa príslušného mesiaca za celý mesiac. Faktúra musí obsahovať všetky náležitosti daňového dokladu, v opačnom prípade je nájomca oprávnený neúplnú faktúru vrátiť, pričom až do doby doručenia opravenej faktúry nie je v omeškaní s úhradou mesačného nájomného. Splatnosť faktúry dohodli zmluvné strany v trvaní 10 dní od jej doručenia nájomcovi.

4. Splátka nájomného sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na bankový účet prenajímateľa. Ak sa nájomca dostane s úhradou mesačnej splátky nájomného ako je uvedená v bode 3 tohto článku zmluvy, alebo jej časti do omeškania, je prenajímateľ oprávnený uplatniť proti nemu zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Zmluvná pokuta je splatná v lehote 10 dní odo dňa doručenia výzvy na jej zaplatenie na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. V prípade ak sa nájomca dostane s úhradou mesačnej splátky nájomného alebo jej časti do omeškania o viac ako 30 dní, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť.

5. Prenajímateľ je oprávnený počnúc rokom 2024 najneskôr do 15.05. príslušného roka upraviť prostredníctvom číslovaného dodatku k tejto zmluve dohodnutú výšku nájomného o hodnotu medziročnej inflácie, zverejnenú Štatistickým úradom SR. Nájomca sa zaväzuje takto upravenú výšku nájomného rešpektovať a obratom po doručení podpísať dodatok k tejto zmluve vypracovaný prenajímateľom, týkajúci sa zvýšenia dohodnutého nájomného o hodnotu medziročnej inflácie, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený odstúpiť písomne jednostranne od tejto zmluvy. Zvýšená výška nájomného o infláciu bude v nasledujúcom roku základom pre výpočet nájomného za nasledujúci rok.

Čl. IV

Práva a záväzky zmluvných strán

1. Užívať nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu. Pokiaľ nájomca bude chcieť nebytový priestor využívať na iný účel ako je uvedený v čl. I., je v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom znení, povinný, po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa zabezpečiť si na vlastné náklady zmenu účelu využitia nebytového priestoru.

2. Platiť zmluvne dohodnuté nájomné a ostatné úhrady riadne a včas.

3. Udržovať nebytový priestor v stave spôsobilom na dohodnutý účel a zabezpečiť jeho bežnú údržbu a čistotu. V prípade zanedbania tejto povinnosti a zavinenia škody aj nedbanlivosti, zodpovedá za takto vzniknutú škodu a túto uhradí prenajímateľovi po jej vyčíslení.

4. Hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.

5. Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať, je povinný umožniť ich vykonanie a strpieť obmedzenia v užívaní nebytového priestoru, ktoré sú spojené s realizáciou opráv a prác.

6. Bez zbytočného odkladu najneskôr do 24 hodín od zistenia oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, závady, ktoré vzniknú na nebytových priestoroch a v prípade hrozby škody tejto zabrániť.

7. Stavebné úpravy, zmeny priestorov môže nájomca vykonávať iba po predchádzajúcom oboznámení a písomnom odsúhlasení prenajímateľom a na základe platného stavebného povolenia alebo iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. V prípade, že nepovolenou stavebnou alebo inou nepovolenou činnosťou nájomcu vykonávanou na predmete nájmu vzniknú prenajímateľovi akékoľvek záväzky alebo škoda, nájomca sa zaväzuje tieto záväzky a škodu vyrovnať v plnom rozsahu.

8. Nájomca je povinný zabezpečiť bezpečnostné opatrenia na svojom pracovisku a v priestoroch prenajímateľa a súčasne sa zaväzuje pri užívaní priestorov objektu spojených s výkonom užívacieho práva podľa uzatvorenej nájomnej zmluvy a vykonávaní prác na svoje náklady zabezpečiť plnenie a dodržiavanie jednotlivých ustanovení § 6 až 9 a §18 zákona NR SR č.124/2006 Z.z., v platnom znení, ďalej ostatné všeobecné záväzné právne predpisy a technické normy na úseku BOZPO, ktorých sa jeho činnosť dotýka. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať pokyny prenajímateľa na úseku ochrany pred požiarom pre prenajaté priestory a urobiť také opatrenia, ktoré zabránia vzniku požiaru, alebo požiarne nebezpečnej situácii a zabezpečiť na svoje náklady plnenie povinností vyplývajúcich z ustanovení §4 až 9 zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a Vyhlášky Ministerstva vnútra SR č.121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v platnom znení.

9. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do podnájmu inému subjektu včítane subjektu založeného nájomcom alebo samotnému nájomcovi pri zmene právnej formy podnikania.

10. Nie je oprávnený zriadiť v predmete nájmu sídlo alebo miesto podnikania ani nie je oprávnený dať súhlas k týmto úkonom inému subjektu.

11. Zdržať sa akýchkoľvek konaní, ktoré by rušili alebo mohli rušiť výkon ostatných užívacích a nájomných práv v nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.

12. Je oprávnený označiť predmet nájmu svojím obchodným menom.

13. Je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (prostriedky elektronickej ochrany a pod.)

Článok V

Doba nájmu, začatie a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú od 01.05.2023 do 30.04.2024. Nájomná zmluva sa opätovne predĺži o maximálne jeden rok, ak o to požiadá nájomca písomne najmenej jeden mesiac pred ukončením nájmu.

2. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol. V protokole, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, bude zároveň zachytený stav meračov energií a vykurovania.

3. Nájom nebytového priestoru zaniká:

- a. písomnou dohodou uzatvorenou medzi prenajímateľom a nájomcom,
- b. výpoveďou nájomcu alebo prenajímateľa v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
- c. odstúpením od zmluvy v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
- d. zánikom predmetu nájmu.

4. Nájomná zmluva sa zrušuje okamihom doručenia písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy druhej zmluvnej strane.

5. 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.

6. O odovzdaní predmetu nájmu bude spísaný protokol, ktorý bude obsahovať stav predmetu nájmu ku dňu prevzatia a stav meračov energií a vykurovania.

Článok VI

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je uzavretá a nadobúda účinnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami.
2. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých obidve zmluvné strany obdržia po dva.
3. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy je možné uskutočniť len písomne, vo forme dodatkov k tejto zmluve.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa spravujú právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
5. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená a sú plne spôsobilí k právnym úkonom.
6. 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.

Vo Vlkovej 28. 04.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

PhDr. Mgr.
starosta o
prena

Kristína
nájom