

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. Z026/2022

uzavretá podľa ustanovenia § 3 a nasl. zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec Lučatín**

Lučatín 40, 976 61 Lučatín

Štatutár: Ing. Pavel Kováč, starosta obce

IČO: 00313572

DIČ: 2021121300

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

číslo účtu (IBAN): SK36 5600 0000 0012 2093 0001

d'alej len „prenajímateľ“

Nájomca: **Peter Hraško**

Lučatín 116, 976 61 Lučatín

IČO: 54842182

Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.

číslo účtu (IBAN): SK54 1100 0000 0026 1490 7781

d'alej len „nájomca“

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov.

Čl. 1

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov

- a. **nebytové priestory (pohostinstvo) v budove obchodu a služieb, s. č. 234, parcela KN-C č. 147/2, LV 262 v Lučatíne o celkovej výmere 74 m²,**
- b. **priestory sociálnych zariadení v budove pre kultúru a na verejnú zábavu, s. č. 235, parcela KN-C č. 147/3, LV 262 v Lučatíne o celkovej výmere 14,5 m²,**
- c. **priestory terasy vo dvore budovy pre kultúru a na verejnú zábavu v Lučatíne, parcela KN-C č. 147/4, LV 262 o celkovej výmere 24 m².**

na účely podnikania.

2. Nájomca sa zaväzuje, že prenajaté priestory bude užívať **na prevádzku pohostinstva.**

Čl. 2 Podmienky

1. Nájomca je oprávnený nebytové priestory uvedené v čl. 1 užívať na činnosť, ktorá je uvedená v Čl. 1, bod 2.
2. V čase prenájmu zodpovedá nájomca za prenajaté priestory a škody na nich spôsobené.
3. Poistenie vnútorného vybavenia a vecí zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Poistenie budovy zabezpečí prenajímateľ.

Čl. 3 Doba nájmu, prolongácia a zánik nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa skončí:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá táto zmluva podľa Čl. 3, bodu 1, tejto zmluvy.
 - b) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu, a to ku dňu uvedenému v tejto dohode.
 - c) výpoveďou, a to tak zo strany prenajímateľa, ako aj nájomcu. Výpoveď tejto zmluvy musí byť uskutočnená v písomnej forme a musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
- 3.. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 3 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov (zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov), a to za podmienok uvedených v tejto zmluve.
4. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov (zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov), a to za podmienok uvedených v tejto zmluve.
5. V prípade výpovede tejto zmluvy zo strany nájomcu sa nájom nebytových priestorov skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájomcu doručená prenajímateľovi.
6. V prípade výpovede tejto zmluvy zo strany prenajímateľa sa nájom nebytových priestorov skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď prenajímateľa doručená nájomcovi.
7. Po ukončení nájmu prenajímateľ predloží nájomcovi vyúčtovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov najneskôr do 31.05. toho roka, ktorý nasleduje po roku, v ktorom bol ukončený nájom.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje v prípade preplatku poukázať tento na účet nájomcu do 14 dní od vyúčtovania. Nájomca sa zaväzuje v prípade nedoplatku tento uhradiť prenajímateľovi do 14 dní od obdržania vyúčtovania.
- 9.. Vyúčtovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov je povinný vyhotoviť prenajímateľ po ukončení kalendárneho roka a to do 31.05. toho roka, ktorý nasleduje po roku, v ktorom boli poskytnuté služby. Preplatok, prípadne nedoplatok bude medzi zmluvnými stranami uhradený obvyklým spôsobom.

Čl. 4

Nájomné a služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a preddavok za služby spojené s užívaním nebytových priestorov bez predkladania platobných výmerov prenajímateľom pravidelne – **mesačne, vždy do 25. dňa v danom mesiaci** na účet prenajímateľa vedený v Prima banka Slovensko a. s., číslo účtu (IBAN) SK36 5600 0000 0012 2093 0001

2. Výška nájomného a preddavku za služby je uvedená v prílohe. **Pozri prílohu č. 1b.**

Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností si strany zmluvy určujú, že platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu budú nájomcom realizované nasledovne:

a) nájomca si uzavrie zmluvu o dodávke elektrickej energie na odberné miesto č., elektromer č.; všetky náklady spojené s odberom elektrickej energie bude nájomca platiť priamo jej dodávateľovi,

b) nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že v predmete nájmu je inštalovaný podružný merač plynu č., ktorého stav je rozhodujúci pre určenie platieb nájomcu za plyn nájomcom; nájomca sa zaväzuje uhrádzať na účet prenajímateľa mesačné preddavky vo výške 100 €, splatné spolu s nájomným za príslušný mesiac a následne, po predložení konečného vyúčtovania zo strany prenajímateľa, bude povinný uhradiť prípadný vzniknutý nedoplatok,

c) nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že v predmete nájmu nie je nainštalovaný vodomer a z tohto dôvodu bude uhrádzať 80 % spotreby vody nameranej vodomermom č., ktorý je nainštalovaný v stavbe súpisné číslo, kde sa nachádza odberné miesto č. a meria spotrebu vody ako v predmete nájmu, tak aj v stavbe súpisné číslo, ; nájomca sa zaväzuje uhrádzať na účet prenajímateľa mesačné preddavky vo výške 10 €, splatné spolu s nájomným za príslušný mesiac a následne, po predložení konečného vyúčtovania zo strany prenajímateľa, bude povinný uhradiť prípadný vzniknutý nedoplatok

d) platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu – priestory sociálnych zariadení v budove pre kultúru a na verejnú zábavu, nebudú realizované.

3. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného o viac ako tri dni prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu aj poplatok z omeškania (§ 697 OZ) vo výške 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej 0,83 eura za každý, a to i začatý mesiac omeškania (§ 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka).

5. Nájomca je najneskôr v lehote 3 pracovných dní od uzavretia tejto zmluvy povinný zaplatiť na účet prenajímateľa uvedený v bode 1 tohto článku zmluvy zábezpeku vo výške rovnajúcej sa jednému mesačnému nájomnému. V prípade, ak nájomca túto svoju povinnosť nesplní riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.

6. Nájomcom zaplatenú zábezpeku je prenajímateľ oprávnený použiť na úhradu svojich pohľadávok evidovaných voči nájomcovi, o čom je prenajímateľ povinný nájomcu písomne informovať. Po obdržaní informácie o použití zábezpeky je nájomca povinný dohodnutú zábezpeku doplniť do dohodnutej výšky, a to najneskôr v lehote troch pracovných dní od doručenia oznámenia prenajímateľa. V prípade, ak nájomca nesplní túto svoju povinnosť riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.

Čl. 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu podľa Čl. 1, bod 3 tejto zmluvy. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že nebytový priestor od prenajímateľa prevzal v stave spôsobilom na užívanie s prihliadnutím na účel nájmu podľa tejto zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať nebytový priestor len v rozsahu a na účely, ktoré sú stanovené v tejto zmluve. Akékoľvek stavebné a iné úpravy v prenajatých priestoroch, môže vykonať nájomca len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Ten stanoví možný rozsah úprav, podmienky financovania, prípadne iné podmienky napr. uvedenie do pôvodného stavu, vzájomný zápočet a pod. Nájomca musí o úpravy prenajímateľa požiadať vopred písomne, pričom v žiadosti podrobne špecifikuje, čo by malo byť predmetom úprav.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať z vlastných finančných prostriedkov všetky náklady spojené s obvyklým užívaním nebytového priestoru (drobné opravy a bežné udržiavacie práce)
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu tretej osobe. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.
5. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu prenajatých priestorov.
6. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o všetkých skutočnostiach, ktoré majú, resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy, a to výlučne v písomnej forme bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 dní po tom, čo sa o týchto skutočnostiach dozvedel.
7. Nájomca je povinný poskytnúť predmet nájmu prenajímateľovi na 4 kultúrno spoločenské a športové akcie v kalendárnom roku bez odmeny, ktoré budú nájomcovi oznámené minimálne 14 kalendárnych dní vopred písomne. V prípade, ak nájomca túto svoju povinnosť nesplní, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1.000,-€ pre každý jeden prípad porušenia tejto povinnosti nájomcom.
8. V prípade zániku nájmu je nájomca povinný odovzdať nebytový priestor prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. O odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru sa spíše zápisnica, ktorú podpíšu obidve zmluvné strany.
9. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať z vlastných finančných prostriedkov všetky náklady spojené s obvyklým užívaním nebytového priestoru (drobné opravy a bežné udržiavacie práce).

Čl. 6

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis je určený pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
4. Všetky prejavy vôle súvisiace so zmluvou si budú strany zmluvy doručovať ako doporučené zásielky určené do vlastných rúk adresáta na adresy sídla uvedené v záhlaví zmluvy. Na základe výslovnej dohody strán zmluvy sa každá jedna zásielka považuje za doručení uplynutím piateho

pracovného dňa nasledujúceho po dni, v ktorom bola zásielka preukázateľne odovzdaná na doručovanie alebo v deň jej reálneho prevzatia adresátom a to v ten deň, ktorý nastane skôr. Strany zmluvy vyhlasujú, že majú zabezpečené nepretržité preberanie im doručovaných zásielok a z tohto dôvodu nepovažujú dohodnutú fikciu doručenia za nevýhodnú alebo znevýhodňujúcu ktorúkoľvek stranu zmluvy.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne neobvyklých podmienok. Zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu s jej obsahom zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Lučatíne dňa:

V Lučatíne dňa:

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Príloha zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1a

PRENAJATÉ NEBYTOVÉ PRIESTORY

<u>Popis miestnosti</u>	<u>Výmera podlahovej plochy (m²)</u>
- prevádzkové nebytové priestory 74,00	
- sociálne zariadenia - toalety 14,50	
- terasa 24,00	
Výmera spolu (m²)	112,5 m²

Príloha zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1b

Výška mesačného nájomného (EUR):

Nájomné: 112,5 m² x 1,8148€ = 204,17 EUR/mesiac

Preddavky za služby:

- plyn: 100 € / mesiac

- voda: 10 € / mesiac

Platobný kalendár

1. Platba

Zábezpeka (jednomesačné nájomné): 204,17 €

Nájomné za aktuálny mesiac do 25. dňa v danom mesiaci:
204,17 €

Energie (plyn, voda): 110,00 €
518,34 €

2. Platba

Nájomné za aktuálny mesiac: 204,17 €

Každá nasledujúca mesačná platba: 204,17 €