

Zmluva o prenájme nebytových priestorov a hnutelných vecí

uzatvorená v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi týmito zmluvnými stranami:

Obec Jasenovce, Jasenovce 9, 094 05 Holčikovce
Zastúpená: Petrom Fečkom, starostom obce
IBAN: SK36 5600 0000 0042 9321 1001
IČO: 00332437
DIČ: 2020641062

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Mária Mindáková – POHOSTINSTVO, s miestom podnikania Jasenovce 83, 094 05 Holčikovce
IČO: 44560010, zapísaná v živnostenskom registri Okresného úradu Vranov nad Topľou pod č. živnostenského registra: 790-11458

(ďalej len „nájomca“)

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti — správnej budovy s.č. 8, katastrálne územie Jasenovce, postavenej na parcele KN registra „C“ č. 138/1, zastavané plochy a nádvorí vo výmere 175 m², katastrálne územie Jasenovce, tak ako je táto zapísaná v katastri nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. 353, katastrálne územie Jasenovce na prenajímateľovi pod BI v celosti.
 2. V nehnuteľnosti uvedenej v čl. I. ods. 1 tejto zmluvy sa nachádzajú na prízemí so samostatným vchodom nebytové priestory:
 - Miestnosť č. 1 / pohostinstvo 1/ vo výmere 27,30 m²
 - Miestnosť č. 2 /pohostinstvo 2/ vo výmere 14,70 m²
 - Miestnosť č. 3 / sklad / vo výmere 9,60 m²
 - Miestnosť č. 4 / WC / vo výmere 9,00 m²
- Spolu výmera: 60,60 m²
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor uvedený v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy.

4. Nájomca sa zaväzuje nebytový priestor uvedený v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy používať na pohostinskú činnosť.

II.

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, do 31.12.2024.

III.

Nájomné

1. Nájomné za prenajaté priestory uvedené v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy bolo dohodnuté oboma zmluvnými stranami v sume 150,- EUR /slovom: jednostonpäťdesiat eur / mesačne, pričom celkové ročné nájomné činí sumu 1800,- EUR / slovom: tisícosemsto eur /.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za služby s nájmom spojené, a to za spotrebovanú vodu tak, že uhradí v prospech prenajímateľa skutočnú spotrebu vody štvrťročne do 20. dňa mesiaca po sledovanom štvrťroku v sadzbe stanovenej dodávateľom, vrátane ostatných poplatkov spojených s dodávkou vody podľa vyúčtovania VVS a.s.. Elektrická energia bude mesačne nájomcom v prospech dodávateľa uhradená z nebytových priestoroch uvedených v čl. I. ods. 2 písm. a) tejto zmluvy podľa skutočného odberu a podľa cien stanovených dodávateľom /Nájomca má vlastný elektromer/. Nájomca sa zároveň zaväzuje, že v prípade ak dôjde k zvýšeniu cien energií, bude rešpektovať zvýšenie cien stanovených dodávateľmi energií.
3. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť 1 vývoz žumpy ročne.
4. Nájomné a zálohy za služby spojené s nájmom sú splatné najneskôr do 20. dňa mesiaca vopred a platia sa v hotovosti alebo na účet prenajímateľa.
5. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné vo výške uvedenej v čl. III. ods. I tejto zmluvy, príp. neuhradí platby za služby spojené s nájmom uvedené v čl. III. ods. 2 tejto zmluvy v lehote stanovenej v čl. III. ods. 3 tejto zmluvy, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľom zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z neuhradenej sumy za každý deň omeškania.
6. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné môže byť jednostranne zvýšené prenajímateľom avšak len o sumu inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR.

IV.

Práva a povinnosti

1. Prenajímateľ odovzdáva priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy a v tomto stave sa zaväzuje ich aj udržiavať. Nájomca prehlasuje, že odovzdané priestory sú spôsobilé na užívanie.
2. Prenajímateľ sa ďalej zaväzuje:

- vykonať na vlastné náklady opravy nevyhnutné pre užívanie nebytových priestorov.
3. Nájomca znáša náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov a ich bežnú údržbu.
 4. Nájomca sa ďalej zaväzuje:
 - využívať prenajaté priestory na dohodnutý účel
 - udržiavať v prenajatom objekte a príslušenstve poriadok
 - zabezpečiť na svoje náklady odvoz komunálneho odpadu a iného odpadu
 - odovzdať predmet nájmu pri ukončení nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
 5. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory len na účel dohodnutý v tejto zmluve a to spôsobom primeraným povahe a určaniu prenajatých vecí. Nájomca nesmie tento majetok a ani jeho časť prenechať do podnájmu inému subjektu, bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
 6. Nájomca sa zaväzuje riadne zaobchádzať s prenajatým majetkom, chrániť ho pred poškodením, odcudzením, zneužitím a bez súhlasu prenajímateľa nevykonávať žiadne zásahy, ktoré by menili jeho podstatu, alebo účel a spôsob použitia.
 7. Vzniknuté prípadné poškodenie, stratu alebo zničenie predmetu nájmu je nájomca povinný ohlásiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu.
 8. Nájomca prehlasuje, že bol riadne oboznámený so skutkovým stavom predmetu nájmu v čase uzavretia zmluvy. Nájomca vyhlasuje že sa so stavom predmetu nájmu oboznámil a tento preberá bez výhrad v stave zodpovedajúcom účelu tejto zmluvy. Nájomca súhlasí s cenou nájomného uvedenou v čl. III. ods. 1 tejto zmluvy.
 9. Nájomca sa zaväzuje vykonávať prípadné stavebné úpravy na svoje náklady so súhlasom prenajímateľa. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné opravy, ktorými by znižoval hodnotu nehnuteľnosti uvedenej v čl. I. ods. 1 tejto zmluvy. V prípade, ak nájomca vykoná a uhradí technické zhodnotenie predmetu nájmu nájomca nemá nárok na vrátenie vynaložených nákladov a ani protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu. Po skončení nájmu sa technické zhodnotenie predmetu nájmu stáva vlastníctvom prenajímateľa za cenu 1,- EUR /slovom: jedno euro/. Nájomca s tým bezvýhradne súhlasí.
 10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potreby opráv, nevyhnutných na užívanie nebytových priestorov.
 11. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájomca na požiadanie prenajímateľa umožní vstup ním alebo iným ním určeným osobám do prenajatých nebytových priestorov.
 12. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavania vecí, ktoré mu prenajímateľ vopred oznámil po vzájomnej dohode.

13. Nájomca je povinný oznámiť prenajíateľovi každú zmenu stavu právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť dohodnuté podmienky nájmu.
14. Za plnenie povinností na úseku požiarnej ochrany a bezpečnosti práce zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. V prípade požiaru týchto priestorov je povinný urobiť všetky opatrenia na uhasenie požiaru.
15. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne uhradiť prenajíateľovi všetky škody, ktoré boli spôsobené na prenajatých nebytových priestoroch buď samotným nájomcom alebo inými osobami, ktorým umožnil vstup do objektu.
16. Nájomcovi sa výslovne prikazuje vykonávať v nebytovom priestore uvedenom v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy len činnosť uvedenú v čl. I. ods. 4 tejto zmluvy.

V. Skončenie nájmu

1. Nájomný pomer sa končí písomnou dohodou, odstúpením alebo výpoveďou.
2. Nájom taktiež zaniká:
 - zánikom predmetu nájmu
3. Zmluvné strany sú oprávnené zmluvu písomne vypovedať bez uvedenia dôvodov. Výpovedná doba je trojmesačná a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
4. Prenajíateľ je oprávnený nájmnú zmluvu vypovedať v jednomesačnej výpovednej lehote v prípade, ak nájomca sa omešká s úhradou nájmného a platieb spojených s nájmom nebytových priestorov o viac ako 10 dní po lehote ich splatnosti. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
5. Pri skončení nájmu je nájomca povinný prenajíateľovi vrátiť všetok majetok, ktorý prevzal a to v stave primeranom času opotrebovania. Nájomca nemá povinnosť dať do pôvodného stavu predmet nájmu, ak stavebné úpravy boli vykonané so súhlasom prenajíateľa.
6. V posledný deň nájmu je nájomca povinný všetky prenajaté priestory vypratať a vypratané ich odovzdať prenajíateľovi v stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebovaniu, ak sa s prenajíateľom písomne vopred nedohodne inak.
7. V prípade, ak nájomca nevráti prenajatý majetok a nevypratá nebytové priestory najneskôr do 3 dní od ukončenia doby nájmu, zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že prenajíateľ má právo na zmluvnú pokutu od nájomcu vo výške 30,- EUR denne.
8. Prenajíateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť z dôvodov stanovených zákonom, alebo z dôvodu porušenia čl. I. ods. 4.

VII. Záverečné ustanovenia

1. V prípadoch, ktoré nerieši táto zmluva sa zmluvné strany riadia ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
2. Táto zmluva je platná podpísaním tejto zmluvy a účinná od 01.01.2024.
3. Zmeniť alebo doplniť možno túto zmluvu len písomne po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán.
4. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch, pričom každá zmluvná strana obdrží jedno jej vyhotovenie.
5. Účastníci zmluvy si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Jasenovciach, dňa 28.12.2023

Prenajíateľ:

Nájomca: