

Zmluva č. 1/2020

o nájme nebytového priestoru, uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona
č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení
neskorších predpisov

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajíateľ: Obec Malé Kršteňany
sídlo: Malé Kršteňany 105
zastúpená: Evou Mešinovou
starostkou obce
Bankové spojenie: PRIMA BANKA
Číslo účtu: 820993001/5600
IČO: 00310735
DIČ: 2021277984

a

Nájomca: Branislav Straka - MABRA
sídlo: Malé Kršteňany 123, 958 03
IČO: 37366769
DIČ : 1031199389

1. Nájom je viazaný len na zmluvné strany a je neprenosný na iné právnické alebo fyzické osoby.

Čl. II

Predmet nájmu a účel nájmu

1. Vlastníkom nehnuteľnosti par. č. 391/4 na ktorej je budova so súpisným .č. 103, a parcela 391/2 príslušnej pozemky k budove je OBEC MALÉ KRŠTEŇANY. Prenajíateľ má predmetnú nehnuteľnosť (zverenú do správy) a je oprávnený predmet nájmu prenajať nájomcovi.

Predmet nájmu – „**PREVÁDZKA POHOSTINSTVA**“

2. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, po menších úpravách, ktoré si chce spraviť nájomca na svoje náklady - tieto priestory sú užívania schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.

3. Prenajatý nebytový priestor sa bude využívať na vykonávanie pohostinských služieb v obci. Na základe tejto dohody správca a vlastníkom objektu prenecháva nájomcovi v zmysle vyhl. 116/90 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov tieto priestory, ktoré nie sú súčasťou Obecného úradu, ale samostatne stojaca budova, ktorá patrí do majetku Obce Malé Kršteňany pre prevádzku pohostinstva

- **Výčap, spoločenská miestnosť a skladové priestory**
- **hygienické zariadenie v zmysle zák.č. 125/95 Zb.**
- **príslušné plochy pred aj za budovou**
- na príslušnej ploche za budovou pohostinstva sa nachádzajú 3 stolové sety

Preberací protokol o hnutelnom majetku bude tvoriť prílohu č. 1

4. Predmet nájmu je ústredne vykurovaný, vykurovanie je možné aj krbom, priestory sú vybavené elektrickou energiou, vodovodnou prípojkou.
5. Súhlas obce v zmysle ustanovení § 3 ods.2 zákona č. 116/1990 Zb. a na základe výberového konania bol vydaný dňa 12. 11. 2020

Čl. III Nájomné a služby

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory o celkovej vnútornej **výmere 149 m² , a vonkajšieho priestoru vo výmere 330 m²** a tento ho do nájmu prijíma.
2. Zmluvné strany dohodli výšku nájomného nasledovne
3. Mesačný nájom **vo výške 380,00 €, ročný nájom 4 560,00 €**. Prenajímateľ nie je platcom DPH.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť v ročných lehotách od účinnosti zmluvy, výšku nájomného v pomere k rastu inflácie a zvýšiť cenu nájomného podľa oficiálnych údajov o inflácii publikovaných Národnou bankou Slovenska.
5. Ostatné platby
 - vodné- ročne- podľa stavu vodomera ku dňu odpisu v obci v cene za m³
 - elektrická energia- nakoľko priestory sú napojené na samostatný
 - elektromer, platenie elektrickej energie je výlučne záležitosť nájomcu.
 - za odvoz a platba za komunálny odpad v zmysle platného VZN o poplatku za komunálny odpad
6. Úhradu nájomného /nebytových priestorov /, bude nájomca uhrádzať na účet prenajímateľa resp. v hotovosti do pokladne Obecného Malé Kršteňany.
Nájomné sa platí mesačne a je splatné najneskôr **do 15 dňa príslušného mesiaca**

Úhradu za spotrebu vody a kúrenia **do 14 dní po vystavení vyúčtovacej faktúry**

Poplatok za vývoz komunálneho odpadu po doručení rozhodnutia o vyrubení poplatku za komunálny odpad **do 30 dní od doručenia rozhodnutia**
7. V prípade, že nájomca neuhradí úhradu v dohodnutej lehote, zaplatí prenajímateľovi od prvého dňa omeškania úrok z omeškania vo výške 0,05 % z celkovej fakturovanej sumy za každý deň omeškania .
8. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať úhrady podľa tejto zmluvy až do doby riadneho vrátenia prenajatého priestoru prenajímateľovi.

Čl. IV Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú od 01. 01. 2021 do 31.12.2025**. Zmluvné ustanovenia nadobúdajú platnosť a účinnosť dňom podpísania zmluvy.
2. Nájom zaniká uvedeným dňom. V prípade záujmu nájomcu, ako aj možností prenajímateľa o ďalšom nájme bude na základe žiadosti nájomcu, vypracovaný dodatok k dohode o predĺžení doby nájmu, pričom sa bude prihliadať na podnikateľské zábery nájomcu, stav, udržiavanie a čistotu prenajatých priestorov, spokojnosť zákazníkov s poskytovanými službami.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak :
 - a) nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržiava ustanovenia tejto zmluvy,
 - b) nájomca viac ako 1 mesiac mešká s platením úhrad podľa čl. III tejto zmluvy,
 - c) nájomca neposkytuje prenajímateľovi služby, a neudržiava v čistote hygienické zariadenie v budove, ale aj v okolí príľahlých priestorov
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajatý priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú dobré mravy v prenajatom priestore,
 - e) ak nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému, bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak :
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - c) prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytový priestor v stave nespôsobilom pre dohodnuté užívanie a nebolo dohodnuté inak.
5. Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať zmluvu písomne aj bez udania dôvodu.
6. Výpovedná lehota je obojstranne **pri bode 3 a 4 jeden mesiac a pri bode 5 tri mesiace**. Lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. VI Ďalšie ustanovenia

1. Otváracie hodiny, ktoré musia byť podpísané starostom obce, tvoria prílohu č. 2 zmluvy o prenájme. V prípade že prenajímateľovi budú podané sťažnosti na rušenie nočného kľudu, otváracie hodiny budú max. do 22,00 hod.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zák. č. 126/1985 Zb. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z vyhl. č. 74/1996 Z.z. a č. 25/1984 Zb. v znení neskorších predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo zák. č. 272/1994 Z. z. o ochrane zdravia ľudí ako aj z prevádzkovania vyhradených technických zariadení v zmysle zák. č. 25/1984 Zb. v znení neskorších predpisov, za spracovanie predpísanej požiarnej dokumentácie podľa Vyhlášky MV č. 121/2002 Z. z. a za vykonávanie preventívnych požiarnych prehliadok a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.

3. Nájomca zodpovedá za bezpečný výkon práce v prenajatom priestore a za bezpečné pracovné prostredie.
4. Nájomca je povinný sprístupniť pracovníkom prenajímateľa prenajatý priestor za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov alebo za účelom vykonania potrebných opráv.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu nevyhnutných opráv.
6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bezodkladne každé ohrozenie, poškodenie, zničenie predmetu nájmu alebo jeho odcudzenie.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady opravy súvisiace s užívaním prenajatého priestoru a bežnú údržbu, teda zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatého priestoru, ako je napr. upratovanie, maľovanie a pod.
8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s povolením prenajímateľa, je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi.
9. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi vinou nájomcu alebo osôb, ktoré nebytový priestor užívajú spolu s nájomcom. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním prenajatý priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov.
10. Nájomca je oprávnený dať vec do podnájmu inej osobe len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.
11. Pri skončení nájmu, je nájomca povinný vrátiť prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa.

Čl. VII Kľúčový režim

1. Prenajímateľ je povinný pri podpise tejto zmluvy odovzdať nájomcovi kľúče od vchodu do nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza. Prenajímateľ si vo svojej dispozícii ponecháva kľúč, ktorý je povinný vložiť do obálky, spoločne zalepenej zmluvnými stranami a pripojenej podpisom nájomcu.
2. Prenajímateľ smie použiť rezervný kľúč a vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete nájmu, najmä v prípade požiaru, povodne, víchrice alebo inej živelnej udalosti. Použitie rezervného kľúča je prenajímateľ povinný ihneď oznámiť nájomcovi.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu výmenu zámku a zároveň mu poskytnúť 1 sadu kľúčov používaných ako rezervné kľúče.

Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.

2. Zmluva sa vyhotovuje v troch exemplároch, dva sú určené pre prenajímateľa, jeden pre nájomcu .
3. Zmeny alebo dodatky tejto zmluvy musia mať písomnú formu, musia byť očíslované, ich účinnosť bude len po predchádzajúcom súhlase starostu obce, resp. Obecného zastupiteľstva Malé Kršteňany.
4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

V Malých Kršteňanoch, dňa 16.12.2020

prenajímateľ:

nájomca:

.....
(pečiatka a podpis)

OBEC Malé Kršteňany
Eva Mešinová, starostka obce

.....
(pečiatka a podpis)

Branislav Straka - MABRA