

ZMLUVA o nájme nebytových priestorovč. 1/2021

uzavretá podľa zákona č. **116/1990 Zb.** o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov v spojitosti so zákonom č. **40/1969 Zb.** Občiansky zákonník

Prenajímateľ:

Obec Beloveža

Sídlo: Beloveža 94, PSČ 086 14, okres Bardejov

IČO: 00321877

Bank.spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

IBAN: SK35 5600 0000 0036 0511 3001

Zastúpená: Jozef Kostura, starosta obce
/ďalej ako „prenajímateľ“/

a

Nájomca: **Matúš Lazor**
J. Grešáka 16
085 01 Bardejov
IČO: 48099040
DIČ: 1081930047

/ďalej ako „nájomca“/

ČI.I.

Prenajímateľ sa preukázal, predložením výpisu z Listu vlastníctva č. **787**, vedeného Okresným úradom Bardejov, odbor katastrálny, že je okrem iného výlučným vlastníkom tam zapísanej nehnuteľnosti a to stavby- **dom**, druh stavby: (10 – Rod. dom), postavenej na C KN parc. č. 128, súp. č. 38.

Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v kat. území **Beloveža**, obec **Beloveža**, okres **Bardejov**.

Prenajímateľ je zapísaný v časti **B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY** výpisu z Listu vlastníctva č. **787** pod poradovým číslom **B/4** ako **Obec Beloveža, Beloveža 94, PSČ 08614, SR** v podiele **1/1**.

II.

Predmet nájmu

Prenajímateľ týmto prenecháva Nájomcovi do dočasného užívania nebytový priestor: stavbu- predajňa potravín, druh stavby: (10 – Rod.dom), postavenej na C KN parc. č. 128, súp. č. 38 evidovanej na LV č. 787 vedenom Okresným úradom Bardejov, katastrálny odbor pre obec Beloveža, okres Bardejov, k.ú. Beloveža.

Predmet nájmu pozostáva z nasledujúcich miestností: 2x izba, 1x chodba, 1x sociálne zariadenia, 1x sklad.

Nájomca týmto vyššie špecifikovaný Predmet nájmu do dočasného odplatného užívania prijíma a zaväzuje sa platiť Prenajímateľovi nižšie dojednané nájomné, to všetko za podmienok touto nájomnou zmluvou výslovne stanovených.

III.

Účel nájmu

1. Nehnutelnosti, podrobne špecifikované v **čl. II** (Predmet nájmu) tejto zmluvy sa prenajímajú Nájomcovi za účelom prevádzkovania predajne potravín.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne na tento dohodnutý účel. Akákoľvek zmena činnosti je podmienená predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, ako vlastníka Predmetu nájmu.
3. Nájomca je oprávnený umiestniť svoje sídlo alebo miesto podnikania registrované príslušným registrom, do ktorého sa Nájomca zapisuje, len na základe osobitného písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený umožniť umiestniť v predmetných prenajatých priestoroch sídlo alebo miesto podnikania ktorejkoľvek tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

IV.

Doba nájmu

1. Na základe vzájomnej a ničím nespochybniteľnej dohody oboch zmluvných strán sa Predmet nájmu, podrobne špecifikovaný v **čl. II.- Predmet nájmu** tejto zmluvy prenecháva Nájomcovi do nájmu na **dobu neurčitú**.
2. Nájomný pomer môže skončiť na základe vzájomnej písomnej dohody oboch účastníkov, alebo na základe výpovede nájomného vzťahu, realizovanej ktoroukoľvek zmluvnou stranou v zmysle a v súlade s dispozitívnou úpravou znenia **§9zák.č. 116/1990 Zb.** Vo vzájomnej dohode, obsahom ktorej bude skončenie nájmu, sa uvedie deň skončenia

nájmu a spôsob vysporiadania vzájomných záväzkov, vyplývajúcich z tohto záväzkového vzťahu.

4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom, pred uplynutím dojednaného času, len z nasledujúcich taxatívne uvedených dôvodov, vyplývajúcich z ust. čl. 9 ods. 2 zák.č. **116/1990 Zb.**, ak :
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b) Nájomca bude v omeškaní s platením nájomného o viac ako tridsať (30) dní a Nájomca nezjedná nápravu tohto stavu ani v lehote štrnástich (14) dní po doručení písomnej výzvy Prenajímateľa k zaplateniu dlžnej čiastky. Výpovedná doba je v tomto prípade dvoj (2) mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi.
 - c) nájomca prenechá nebytový priestor, alebo jeho časť do podnájmu inému, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby, alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor.
6. Nájomca môže s poukazom na ust. §9 ods. 3Zák.č. **116/1990 Zb.** písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času, iba a len z nasledujúcich dôvodov, ak:
 - a) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - b) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti, vyplývajúce z tejto zmluvy ako aj z § 5 ods. 1)Zák.č. **116/1990 Zb.**
7. Výpoveď nájmu musí tak Prenajímateľ ako aj Nájomca urobiť písomne, inak je neplatná.
8. Výpovedná lehota je trojmesačná /s výnimkou prípadu predpokladaného a popísaného v čl. IV- Doba nájmu, bod 5, písm. b)/ a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
9. Nájomca berie na vedomie právo Prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude Predmet nájmu užívaný, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo, že mu hrozí značná škoda, ďalej ak Nájomca bude v omeškaní s platením nájomného za dva mesiace ako aj v prípade, ak Nájomca po dobu platnosti tejto zmluvy bude viac než štyrikrát v omeškaní po lehote splatnosti s úhradou dohodnutého nájomného. Vyššie popísané prípadné správanie Nájomcu, sú na základe dohody oboch zmluvných strán chápané ako **hrubé porušenia** nájomnej zmluvy, sankcionizovateľné možným **okamžitým odstúpením od zmluvy** zo strany Prenajímateľa. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom keď prejav vôle oprávnenej strany odstúpiť od zmluvy je doručený druhej zmluvnej strane.
10. K zániku tejto zmluvy dochádza aj zánikom predmetu nájmu, špecifikovaného v čl. I. tejto zmluvy.

V.

Nájomné a mesačný paušálny poplatok za dodávku médií

1. Užívanie nehnuteľnosti, podrobne špecifikovaných v čl. II tejto zmluvy, ktorých nájom je predmetom tejto zmluvy, je odplatné.
2. Výška nájomného je stanovená dohodou oboch zmluvných strán vo výške **30,- EUR** mesačne /slovom: tridsať eur /. S poukazom na hore uvádzané ročné nájomné činí 360,- EUR, s rozvrhnutím na 12 rovnakých mesačných splátok po **30,- EUR**. Pričom pri stanovení výšky nájmu sa vychádzalo zo zákona č. 18/96 Z.z. o cenách.
3. Dohodnuté nájomné v zmysle **čl. V. bod. 2** tejto zmluvy **nezahŕňa** v sebe úhradu platieb za odber a dodávku médií /t.j. el. energie, nákladov na TÚV, studenej vody, stočné, plynu a pod./. V dôsledku uvedeného sa nájomca zaväzuje, že prenajímateľovi bude hrať okrem dohodnutého nájomného v zmysle čl. V bod 2 tejto zmluvy aj **paušálny mesačný poplatok** za dodávku médií vo výške **50,- EUR**. V prípade významne vyššej spotreby médií /t.j. el. energie, nákladov na TÚV, studenej vody, stočné, plynu a pod./ vzniknutý nedoplatok, zistený na základe ročného vyúčtovania, bude vyúčtovaný nájomcovi zo strany prenajímateľa na základe ním predloženej faktúry – daňového dokladu. Vyúčtovaný nedoplatok je splatný v termíne zadanom vo faktúre - daňovom doklade.
4. Ak dôjde k prolongácii zmluvného vzťahu v zmysle čl. IV- Doba nájmu, bod 4 tejto zmluvy dochádza k automatickému zvýšeniu nájomného o 10 % oproti predchádzajúcej dohodnutej výške nájmu.

VI.

Úhrada nájomného a paušálneho mesačného poplatku

1. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi mesačné nájomné v **sume 30.- Eur** plus paušálny mesačný poplatok za dodávku médií vo výške **50.- Eur**, (celková platba spolu vo výške **80.- Eur** v zmysle čl. V- Nájomné tejto zmluvy) vopred, splatné vždy do **20.dňa** toho ktorého mesiaca za ktorý sa nájom platí. Nájomné a paušálny poplatok uhradí nájomca prenajímateľovi buď hotovostnou platbou do jeho pokladne, pri podpise tejto zmluvy *(o úhrade nájomného a paušálneho poplatku, si zmluvné strany vydajú písomné potvrdenie vo forme príjmového a výdavkového pokladničného dokladu)* alebo dohodnuté mesačné nájomné a paušálny poplatok sa Nájomca zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi bezhotovostným prevodom v prospech jeho účtu vedeného v **Prima banka Slovensko, a.s. , IBAN: SK35 5600 0000 0036 0511 3001**. Nájomné a paušálny poplatok bude Nájomca uhrádzať bez predkladania faktúr zo strany Prenajímateľa s uvedením VS ktorým je číslo mesiaca a roka za ktorý sa nájom a paušálny poplatok hradí.

2. V prípade, že Nájomca nezaplatí dohodnuté nájomné a paušálny poplatok v dohodnutej lehote ich splatnosti, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvné úroky z omeškania** vo výške **0,02 %** z dlžnej sumy za každý i začatý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a) zaistiť Nájomcovi plný a nerušený výkon užívacieho (nájomného) práva k Predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou po celú dobu trvania nájmu.
 - b) po podpise tejto zmluvy neposkytnúť Predmet nájmu ani akúkoľvek jeho časť, žiadnej tretej osobe do užívania.
 - c) neuskutočňovať bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu na Predmete nájmu žiadne stavebné úpravy a zmeny, s výnimkou úprav a zmien, ktoré sú nevyhnutné pre zabránenie poškodenia alebo zničenia Predmetu nájmu v prípade, že predchádzajúci súhlas Nájomcu nie je možné dopredu opatriť a s výnimkou opráv a údržby, ktoré má podľa tejto zmluvy uskutočňovať Prenajímateľ. Zmluvné strany v tejto súvislosti konštatujú, že Nájomca nie je oprávnený odoprieť udelenie súhlasu k takým úpravám a zmenám, ktoré sú nevyhnutné pre zabránenie poškodenia alebo zničenia Predmetu nájmu.
 - d) udržiavať Predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave s výnimkou opráv a údržby, ktorú je podľa tejto zmluvy povinní uskutočňovať Nájomca.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi predmet nájmu k užívaniu najneskôr dňa 01.09.2021. O odovzdaní Predmetu nájmu bude medzi zmluvnými stranami spísaný preberací protokol s deklaratórnym účinkom.
3. Prenajímateľ má právo kedykoľvek skontrolovať prenajaté priestory, za účelom zistenia, či nedošlo k zmene charakteru ich užívania, k zmene osoby užívateľa, či k porušeniu iných podmienok nájmu.
4. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením vhodných a primeraných reklamných tabúl nájomcov na objekte, ktorý je predmetom nájmu za podmienok v tejto zmluve dojednaných.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na veciach vnesených Nájomcom do prenajatých priestorov.
6. Nájomca vyhlasuje, že sa pred podpisom tejto zmluvy s Predmetom nájmu detailne oboznámil a to na mieste samom, ako aj s obsahom listu vlastníctva č. 787, k.ú. Beloveža a v tomto stave ho do svojho užívania, za podmienok touto zmluvou stanovených, prijíma.

7. Nájomca je počas doby nájmu oprávnený vykonávať stavebné úpravy predmetu nájmu a inštalovať nové technologické a iné zariadenia iba na základe výslovného písomného súhlasu Prenajímateľa s označením stavebných úprav, na ktoré sa súhlas vzťahuje a časovým harmonogramom uskutočnenia stavebných úprav. K udeleniu súhlasu je Nájomca povinný vopred odovzdať Prenajímateľovi presnú špecifikáciu stavebných úprav a navrhovaný harmonogram prác. Pokiaľ je na uskutočnenie stavebných úprav potrebný súhlas a/alebo povolenie príslušných orgánov verejnej správy, presná špecifikácia stavebných úprav musí zodpovedať všetkým požiadavkám na udelenie takéhoto súhlasu a/alebo povolenia a príslušným právnym predpisom. Získať prípadný súhlas a/alebo povolenie je povinný Nájomca a to na vlastné náklady, pričom Nájomca nemôže začať uskutočňovať stavebné úpravy skôr, ako mu bude takýto súhlas a/alebo povolenie udelený.
8. V prípade, že akákoľvek tretia osoba uplatní k Predmetu nájmu akékoľvek právo, ktoré by Nájomcu obmedzovalo v jeho užívaní, zaväzuje sa Prenajímateľ bez zbytočného odkladu zjednať príslušnú nápravu.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že bežné opravy a údržbu Predmetu nájmu bude vykonávať Nájomca. Bežnými opravami a údržbou sa rozumejú opravy a údržba, u ktorých náklady na ich vykonanie v jednom (1) kalendárnom roku nepresiahnu čiastku vo výške 1000.- EUR (slovom jeden tisíc eur).

Nájomca bude ďalej vykonávať všetky opravy a údržbu Predmetu nájmu, ktorých potreba vznikla v dôsledku porušenia povinností Nájomcu bez ohľadu na ich finančnú hodnotu.
10. Opravy a údržbu Predmetu nájmu v bode 11. tohto článku neuvedené, ktoré tvoria Predmet nájmu, bude vykonávať Prenajímateľ s výnimkou opráv a údržby, ktorých potreba vznikla v dôsledku porušenia povinností Nájomcu. Nájomca oznámi Prenajímateľovi potrebu opráv a údržby, ktorú má podľa tejto zmluvy vykonať Prenajímateľ.
11. Nájomca berie na vedomie, že poisťné zmluvy uzavreté Prenajímateľom sa nebudú vzťahovať na majetok Nájomcu, bez ohľadu na skutočnosť, či je tento majetok zabudovaný do budovy.
12. Pri skončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu s prihliadnutím k obvyklému opotrebovaniu a úpravám a zmenám, ktoré na Predmete nájmu uskutočnil. Ku dňu ukončenia nájmu je Nájomca povinný predmet nájmu vypratať na vlastné náklady, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Pri odovzdaní prenajatých priestorov sa vyhotoví písomný protokol, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany. Deň podpisu protokolu obidvoma zmluvnými stranami, sa považuje za deň skončenia nájmu, okrem prípadu, keď podpísanie protokolu sa oddiali z dôvodu na strane Prenajímateľa. V takomto prípade sa za deň skončenia nájmu považuje deň, kedy Nájomca vyzval Prenajímateľa na prevzatie predmetných priestorov. V prípade, ak Nájomca najneskôr

10 dní po ukončení nájmu neodovzdá predmetný priestor Prenajímateľovi, je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetných priestorov a tieto na náklady a nebezpečenstvo Nájomcu vypratať, k čomu ho Nájomca svojím podpisom na tejto zmluve neodvolateľne a bezvýhradne splnomocňuje.

13. Nájomca je povinný likvidovať a zabezpečiť odvoz tuhého komunálneho odpadu, vzniknutého z prevádzky na vlastné náklady v rozsahu a podľa zákona **o odpadoch**. V tejto súvislosti je Nájomca povinný po podpise tejto zmluvy, najneskôr však v lehote jedného mesiaca uzavrieť zmluvu o vývoze komunálneho odpadu s obcou Beloveža resp. s obchodnou spoločnosťou FÚRA s.r.o..
14. Nájomca si bežnú údržbu prenajatého objektu, ako aj upratovanie prenajatých priestorov, zabezpečí na vlastné náklady.
15. Nájomca je povinný zabezpečiť výkon **PO** /požiarnej ochrany/ a zodpovedá v plnom rozsahu za plnenie všetkých povinností, vyplývajúcich z predpisov **PO** a **BOZ**, ochrane majetku, zdravia a životného prostredia.
16. Nájomca je oprávnený uzavrieť poisťnú zmluvu zodpovednosti za škodu na veciach a majetku ním vnesených do prenajatých priestorov a počas celej doby platnosti tejto zmluvy, túto poisťnú zmluvu udržiavať v platnosti na svoje náklady.
17. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že v prípade, ak zmluvná strana z akéhokoľvek dôvodu nesplní svoju povinnosť stanovenú v tejto zmluve a/alebo vyplývajúcu z právneho predpisu vo vzťahu k nájmu Predmetu nájmu a/alebo neposkytne plnenie, ktoré je povinná poskytnúť, je druhá zmluvná strana po predchádzajúcom upozornení porušujúcej zmluvnej strany zaistiť si poskytnutie takého plnenia / splnenie povinnosti sama, či prostredníctvom akejkoľvek tretej osoby. Účelne vynaložené náklady s tým spojené je príslušná zmluvná strana, ktorá ich vynaložila, oprávnená druhej zmluvnej strane vyúčtovať poprípade započítať proti nárokom druhej zmluvnej strany.

VIII.

Zodpovednosť za škodu

1. Nájomca sa zaväzuje chrániť predmet nájmu pred poškodením alebo zničením. V prípade škody hroziacej predmetu nájmu sa Nájomca zaväzuje zakročiť na jej odvrátenie, spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia.
2. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu, ktorú na predmete nájmu spôsobil, ktorú spôsobili osoby zdržiavajúce sa v predmete nájmu s jeho vedomím, alebo osoby zdržiavajúce sa v predmete nájmu v dôsledku porušenia jeho povinností.
3. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla Nájomcovi alebo tretím osobám na majetku, ktorý sa v čase vzniku škody nachádzal v predmete nájmu, pokiaľ škoda nevznikla v dôsledku väd predmetu nájmu.

IX.

Závěrečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zo strany oboch zmluvných strán resp. ich splnomocnených zástupcov a účinnosť v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovom sídle obce Beloveža.
2. Táto zmluva je vypracovaná vo dvoch vyhotoveniach, majúcich povahu originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán v tejto zmluve výslovne neupravené sa riadia slovenským právnym poriadkom, najmä zákonom, č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákonom č. 40/1969 Zb. - Občiansky zákonník.
4. V prípade, že ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným, alebo nevykonateľným, neovplyvní to / v najširšom rozsahu podľa platných právnych predpisov/ platnosť a vymáhateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany sa v takýchto prípadoch zaväzujú nahradiť neplatné, či nevykonateľné ustanovenie, ustanovením platným a vykonateľným, ktoré bude mať do čo najvyššej miery rovnaký a právnymi predpismi príbuzný význam a účinok, ako bol zámer ustanovenia, ktoré má byť nahradené. Ak nedôjde k nahradeniu neplatného alebo nevykonateľného ustanovenia, ustanovením na základe dohody oboch zmluvných strán, má sa za to, že zmluvné strany dohodli, že takéto ustanovenie bolo nahradené príslušným zákonným ustanovením, ktoré svojou povahou a účelom najlepšie zodpovedá nahradzovanému ustanoveniu.
5. Každá zmluvná strana je oprávnená kontaktné údaje uvedené v záhlaví tejto zmluvy jednostranne zmeniť. Akékoľvek zmeny v kontaktných údajoch musia byť príslušnou zmluvnou stranou riadne a bezodkladne písomne oznámené druhej zmluvnej strane, a to spôsobom uvedeným v predchádzajúcom bode 6. tohto článku zmluvy, inak sú takéto zmeny voči druhej zmluvnej strane neúčinné.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky vzájomné práva a povinnosti budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy budú prednostne riešiť dohodou.
7. Účastníci zmluvy prehlasujú, že obsah zmluvy poznajú, že jej rozumejú, že ju podpisujú dobrovoľne, slobodne a vážne, nie v tiesni, nie v omyle a nie za nevýhodných podmienok.
8. Prenájom nehnuteľnosti, ktorá tvorí predmet tejto zmluvy podľa čl. II. ods. 1 tejto zmluvy bol schválený Uznesením Obecného zastupiteľstva v Beloveži číslo zo dňa

9. Prípadné zmeny a doplnky k tejto zmluve sú platné len v písomnej forme, očíslovaných dodatkov, podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. Návrh zmien a doplnkov k tejto zmluve môže predkladať ktorákoľvek zo zmluvných strán a podliehajú schváleniu oboch zmluvných strán.

V **Beloveži** dňa

V **Beloveži** dňa

Prenajíateľ

Nájomca