

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2022

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov organizácie: Obec Sol'
Sídlo: Sol' 161, 094 35 Sol'
IČO: 00332861
DIČ: 2020 630 513
Bankové spojenie: VÚB, a.s. pobočka Vranov nad Topľou
Číslo bankového účtu: SK02 0200 0000 0000 22425632
Riadne zastúpená: Ing. Jozef Berta, starosta obce
Telefónny kontakt: +421574496423
E-mailová adresa: ocu.sol@slovanet.sk

(ďalej v texte len ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: Ján Sakala
Sídlo: Hlinné 291, 094 35 Hlinné
IČO: 33269092
DIČ: 1020 771 411
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo bankového účtu: SK44 1100 0000 0026 22551076
Telefónny kontakt: +421905512240
E-mailová adresa: sakala@sakala.sk

(ďalej v texte len ako „Nájomca“).

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej v texte spoločne aj ako „Zmluvné strany“).

Zmluvné strany týmto uzatvárajú nasledujúcu zmluvu o nájme nebytových priestorov, ktorá sa riadi ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej v texte len ako „Zmluva“).

Článok I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti, a to nebytovej budovy Športclub s.č. 331, postavenej na pozemku parc. registra „C“, parc. číslo 375/2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 401 m², zapísanej na LV č. 859, k. ú. Sol'.
2. Prenajímateľ týmto prenecháva Nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v budove Športclub s.č. 331, špecifikovanej v bode 1 tohto článku (ďalej v texte aj ako „**Predmet nájmu**“) s celkovou výmerou 210,28 m². Výmera jednotlivých miestností – reštauračné miestnosti 151,24 m², skladové priestory 37,46 m², chodby a sociálne zariadenia 21,58 m².
3. Súčasťou prenajímaných nebytových priestorov je malý nákladný výťah, spájajúci skladové priestory na prízemí s 1. poschodím budovy, kde sa nachádzajú ostatné prenajímané priestory.
4. Prenajímateľ prehlasuje, že prenajímaný nebytový priestor je prenajímaný v súlade s § 3 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Článok II

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor na účel výkonu svojej podnikateľskej činnosti – **poskytovanie reštauračných, pohostinských a kaviarenských služieb**, a to v súlade so všeobecne platnými a záväznými právnymi predpismi.

Článok III

Nájomné

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy vo výške: 3,10 Eur/m²/mesiac, t. j. **652,- EUR/mesiac**, slovom: šesťpäťdesiatdva Eur za jeden kalendárny mesiac (ďalej v texte aj ako „**Nájomné**“). Zmluvné strany týmto berú na vedomie, že v dohodnutom Nájomnom nie sú obsiahnuté prevádzkové náklady a ostatné úhrady za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi zálohové platby za prevádzkové náklady a ostatné úhrady, a to ako mesačné zálohové platby, ktorých výška bude stanovená po ukončení prvého mesiaca nájmu.
2. Pri podpise zmluvy uhradí Nájomca Prenajímateľovi Nájomné za alikvotnú časť mesiaca máj, t.j. **od 07.05.2022 do 31.05.2022**, a to vo výške **525,80 Eur** (slovom: päťstodvadsaťpäť Eur a osemdesiat centov).
3. Nájomné za ustanovené obdobie je splatné vždy do 20 kalendárnych dní od začiatku nového mesiaca. Nájomca je povinný zaplatiť prvú splátku nájomného do 10 dní od podpisu tejto Zmluvy.
4. Nájomné a zálohové platby za prevádzkové náklady a ostatné náklady spojené s prenájmom uhradza nájomca na účet prenajímateľa na základe tejto zmluvy, t.j. bez vystavenia faktúry na príslušnú splátku nájomného a zálohovej platby.

5. Dňom zaplataenia je deň pripísania platby na účet prenajímateľa. Za každý deň omeškania sa nájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,005% z dlžnej sumy. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na úrok z omeškania v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

Článok IV

Doba a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. (ďalej v texte len ako „**Doba nájmu**“.)
2. Prenajímateľ a Nájomca sú oprávnení túto Zmluvu vypovedať zo zákonom ustanovených dôvodov vymedzených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom možno ukončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody ktorejkoľvek zo Zmluvných strán.
4. Ukončiť nájomnú Zmluvu tak môže ktorákoľvek Zmluvná strana písomnou výpoveďou doručenou druhej Zmluvnej strane. V takomto prípade je výpovedná lehota dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci v ktorom bola doručená výpoveď druhej Zmluvnej strane.

Článok V

Úhrada služieb spojených s nájmom nebytových priestorov

1. Prenajímateľ je povinný poskytovať Nájomcovi nasledovné služby spojené s užívaním Predmetu nájmu: dodávka tepla, dodávka pitnej vody a dodávka elektrickej energie.
2. Úhradu za služby spojené s Nájomným je Nájomca povinný uhrádzať vždy vo výške skutočne spotrebovaných nákladov, a to bezodkladne po predložení vyúčtovania zo strany Prenajímateľa.
3. Na žiadosť Nájomcu sa Prenajímateľ zaväzuje predložiť k nahliadnutiu Nájomcovi vyúčtovanie alebo zálohové faktúry pochádzajúce od jednotlivých dodávateľov služieb.
4. V prípade, že na základe vyúčtovania skutočného odberu týchto služieb vznikne Prenajímateľovi nedoplatok, Nájomca s týmto zaväzuje uhradiť tento nedoplatok Prenajímateľovi, a to najneskôr spolu s najbližším nasledujúcim Nájomným. V prípade, ak na základe vyúčtovania skutočného odberu týchto služieb vznikne preplatok, Prenajímateľ je povinný uhradiť tento Nájomcovi, resp. započítať ho spolu s najbližším splatným nájomným.

Článok VI

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:
 - odovzdať Predmet nájmu špecifikovaný v čl. 1 tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
 - umožniť Nájomcovi užívať Predmet nájmu za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
 - zabezpečiť udržiavanie pôvodnej podstaty Predmetu nájmu,
 - riadne a včas poskytovať Nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto Zmluve.

2. Prenajíateľ je oprávnený:
 - vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa Predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej Zmluvy len s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu,
 - poverenými osobami vykonávať kontrolu, či Nájomca užíva Predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať od Nájomcu prístup do prenajatých nebytových priestorov.
3. Nájomca je povinný:
 - užívať Predmet nájmu len na účel dohodnutý v tejto Zmluve, zmeniť dohodnutý účel užívania možno len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajíateľa,
 - riadne užívať Predmet nájmu s náležitou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť jeho poškodenia alebo zničenia,
 - zabezpečiť obvyklú údržbu prenajatých Priestorov nachádzajúcich sa v Predmete nájmu,
 - oznámiť Prenajíateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať Prenajíateľ a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
 - písomne oznámiť Prenajíateľovi v lehote do 10 kalendárnych dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia a iných súvisiacich údajov týkajúcej sa jeho podnikateľskej činnosti majúcej vzťah k Predmetu nájmu a tejto Zmluve,
 - odovzdať Predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, a to s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu Prenajíateľa,
 - Nájomca je povinný zabezpečiť požiarnu ochranu podľa zákona o požiarnej ochrane v plnom rozsahu ako aj v zmysle ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné a iné úpravy týkajúce sa Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajíateľa. Nájomca nie je oprávnený požadovať od Prenajíateľa úhradu nákladov spojených so zmenou Predmetu nájmu, a to ani v takom prípade, ak by takéto zmeny predmetu nájmu Prenajíateľ písomne odsúhlasil. V súvislosti s nákladmi spojenými so zmenou na Predmete nájmu alebo s akýmikoľvek inými nákladmi nájomcovi za žiadnych okolností nevznikajú žiadne nároky voči Prenajíateľovi. Akékoľvek stavebné úpravy, investície a obdobné náklady vynaložené Nájomcom v súvislosti s Predmetom nájmu sa nepovažujú za bezdôvodné obohatenie na strane Prenajíateľa.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu ani jeho časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajíateľa.
6. Prenajíateľ nezodpovedá Nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch. Prenajaté priestore sú chránené kamerovým a zabezpečovacím systémom.
7. Prenajíateľ nezodpovedá za majetok nachádzajúci sa v prenajatých nebytových priestoroch, ktorý je vo vlastníctve nájomcu, jeho zamestnancov, resp. návštevníkov.

8. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby všetky povolenia a rozhodnutia v súvislosti s Predmetom nájmu a jeho prevádzkou boli odsúhlasené príslušnými štátnymi orgánmi a orgánmi územnej a záujmovej samosprávy a aby boli v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo dopĺňať obsah tejto Zmluvy len formou písomných očíslovaných dodatkov odsúhlasenými oboma Zmluvnými stranami.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory zo zmluvy prednostne dohodou a rokovaním.
3. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto Zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj ostatnými príslušnými platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto Zmluvy.
4. Zmluva je platná dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka v platnom znení a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobode informácií v znení neskorších predpisov.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dve vyhotovenia.
6. Táto zmluva sa uzatvára na základe výsledku Obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej dňa 07.04.2022 v súlade s § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, v zmysle §281 a nasl. Obchodného zákonníka, v nadväznosti na VZN č.10/2013 „Zásady hospodárenia s majetkom obce“ v platnom znení a na základe Uznesenia obecného zastupiteľstva č. 292/2022 zo dňa 04.04.2022.
7. Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že Zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom, že nebola uzatvorená v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Soli, dňa 06.05.2022

V Soli, dňa 06.05.2022

Prenajímateľ

Nájomca