

Zmluva o nájme nebytových priestorov

*uzatvorená v zmysle § 663, § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme v znení neskorších predpisov a zákonom č. 138/1991 Zb.
o majetku obcí. (ďalej aj ako „Zmluva“)*

Čl. I.

Zmluvné strany

1.1

Prenajíateľ:

Obec Záhradné, so sídlom Tulčícka 271/2, 082 16 Záhradné

IČO: 00 328 022

štatutárny zástupca: Ing. Miroslava Ambrozová, starostka obce

IBAN: SK11 5600 0000 0088 2972 2001

Banka: PRIMA BANKA, a. s.

(ďalej len ako „prenajíateľ“)

Nájomca:

Slice House s.r.o., Mušinka 263/43, 082 71 Krivany

IČO: 57 412 499

Konateľ spoločnosti: Peter Štiber

(ďalej len ako „nájomca“)

(ďalej spolu len ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú Zmluvu o nájme nebytových priestorov, v tomto znení a za nasledovných podmienok:

Čl. II.

Predmet nájomnej zmluvy

- 2.1. Predmetom tejto Zmluvy (ďalej aj „predmet nájmu“) je prenájom nebytových priestorov v celkovej výmere 76 m², nachádzajúcich sa v objekte bývalého Obecného úradu – budova súp. č.182/4, ul. Lesná, stojaca na pozemku parcela C KN 1245, kat. územie Záhradné, obec Záhradné, okres Prešov.
- 2.2. Na základe tejto Zmluvy prenájíateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu špecifikovaný v bode 2.1 tohto článku tejto Zmluvy, pozostávajúci z priestorov predajne, skladových priestorov, sociálneho zariadenia a vonkajších priestorov budovy vrátane možnosti parkovania.

Čl. III.

Účel nájmu

- 3.1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na účel prevádzkovania pizzerie a výrobu hotových jedál určených na priamu spotrebu mimo prevádzkových priestorov, poskytovanie donášky hotových jedál.
- 3.2. Pokiaľ sa na užívanie predmetu nájmu na účel podľa bodu 3.1 tohto článku tejto Zmluvy bude vyžadovať akékoľvek osobitné povolenie orgánu verejnej správy, nájomca je povinný zabezpečiť si potrebné povolenia na vlastnú zodpovednosť, pričom prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi nevyhnutne potrebnú súčinnosť k obstaraniu daných povolení.

Čl. IV.

Trvanie nájmu

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli na trvaní nájmu na dobu neurčitú, a to odo dňa podpísania zápisnice o odovzdaní a prevzatí predmetu nájomnej zmluvy.
- 4.2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že k odovzdaniu predmetu nájmu dôjde najneskôr do 10 kalendárnych dní od podpisu tejto Zmluvy.

Čl. V.

Nájomné a ceny za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

- 5.1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu bolo v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov určené dohodou zmluvných strán vo výške **250 EUR za kalendárny mesiac**.
- 5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného sa každoročne upraví o mieru inflácie, a takto upravená výška bude predmetom dodatku k tejto Zmluve.
- 5.3. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné mesačne vopred, vždy najneskôr do 15-tého dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho obdobiu, za ktoré sa platí nájomné, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- 5.4. Prenajímateľ sa zaväzuje od prevzatia predmetu nájmu nájomcovi poskytovať služby spojené s užívaním predmetu nájmu – odvedenie stokových vôd prostredníctvom kanalizácie, vývoz komunálneho a separovaného odpadu. Nájomca bude tieto služby uhrádzať nasledovne:
 - za kanalizáciu podľa platobného výmeru obce Záhradné, nájomca uzatvorí zmluvu o odvádzaní odpadových vôd
 - za likvidáciu komunálneho a separovaného odpadu podľa platobného výmeru obce Záhradné. Nájomca má možnosť využívať špecializované nádoby na zber olejov a tukov umiestnených v obci Záhradné.
- 5.5. Nájomca uzatvorí zmluvu na odber elektrickej energie a plynu s dodávateľmi vo vlastnom mene a na vlastný účet..
- 5.6. Zmluvné strany berú na vedomie, že zdrojom vody v prenajímanej nehnuteľnosti je studňa. V prípade, že sa počas trvania nájmu preukáže závadnosť vody zo studne, ktorá znemožňuje jej riadne užívanie, zaväzujú sa prenajímateľ a nájomca rokovať o spoločnom odstránení tejto závady, najmä formou technického riešenia alebo zabezpečenia náhradného zdroja vody.

- 5.7. Ak sa zmluvné strany nedohodnú na spôsobe odstránenia závady alebo ak odstránenie závady nebude možné v primeranom čase, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená od tejto nájomnej zmluvy odstúpiť. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje ku dňu doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. VI.

Odobzdzanie predmetu nájmu pri vzniku a ukončení nájmu

- 6.1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v zmysle čl. IV tejto Zmluvy. O odovzdaní predmetu nájmu sa spíše zápisnica o odovzdaní a prevzatí predmetu nájomnej zmluvy, ktorú podpíšu obe zmluvné strany. V zápisnici sa uvedie najmä stav meračov, stav predmetu nájmu, vrátane prípadných existujúcich väd na predmete nájmu.
- 6.2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, s prihliadnutím na dĺžku a spôsob užívania, najneskôr v deň skončenia nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 6.3. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu zmluvné strany odovzdávaciu zápisnicu, v ktorej uvedú najmä stav predmetu nájmu, stav meračov energií, zoznam odovzdaných kľúčov a prípadné zistené závady alebo poškodenia. Odovzdávacia zápisnica bude podpísaná oboma zmluvnými stranami.
- 6.4. V prípade, že niektorá zo zmluvných strán odmietne podpísať odovzdávaciu zápisnicu, uvedie sa táto skutočnosť v zápisnici spolu s dôvodom odmietnutia.

Čl. VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 7.1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s účelom nájmu dohodnutým touto Zmluvou, pričom prehlasuje, že sa oboznámil so súčasným stavom predmetu nájmu a v takomto stave predmet nájmu od prenajímateľa preberá.
- 7.2. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na základe oznámenia nájomcu bez zbytočného odkladu odstrániť všetky závady, ktoré by bránili dohodnutému účelu užívania predmetu nájmu.
- 7.3. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať malé opravy a bežnú údržbu predmetu nájmu.
- 7.4. Opravy a údržbu, ktoré nie sú bežnou údržbou alebo malou opravou zabezpečí prenajímateľ na vlastné náklady. Potrebu týchto opráv a údržby je nájomca povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi a tieto opravy prenajímateľovi umožniť. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu.
- 7.5. Nájomca je oprávnený zariadiť predmet nájmu vlastným nábytkom a zariadením, zodpovedajúcim účelu nájmu a pri rešpektovaní platných právnych predpisov a noriem, regulujúcich najmä hygienické predpisy, alebo predpisy na umiestnenie a používanie rôznych druhov zariadení (napr. elektrospotrebiče a pod).
- 7.6. Nájomca je povinný platiť dohodnuté nájomné a ceny za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v zmysle čl. V. tejto Zmluvy.
- 7.7. Ak nájomca nemôže predmet nájmu alebo jeho časť užívať preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo zmluvy alebo povinnosti ustanovené všeobecne záväzným právnym predpisom, má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného v závislosti od trvania nemožnosti užívať predmet nájmu. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť uplatnený u

prenajímateľa najneskôr do 3 mesiacov od jeho vzniku, inak tento nárok zaniká. V prípade riadneho uplatnenia nároku na zľavu nárok trvá do odstránenia dôvodu jeho vzniku. Nárok na zľavu z nájomného nájomca nemá v prípade nesplnenia povinnosti podľa bodu 7.4 tohto článku tejto Zmluvy.

- 7.8. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení nájmu vráti predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu.
- 7.9. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky chyby a poškodenia, ktoré v prenajatých priestoroch spôsobil pri výkone svojej činnosti, resp. spôsobil činnosťou subjektov, ktoré plnili jeho príkazy.
- 7.10. Nájomca berie na vedomie, že vlastný hnutel'ný majetok vnesený do predmetu nájmu si je povinný poistiť na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu, resp. zničenie.

Čl. VIII.

Skončenie nájmu

- 8.1. Prenajímateľ aj nájomca môžu túto nájomnú zmluvu vypovedať bez udania dôvodu, a to písomnou výpoveďou doručenou druhej zmluvnej strane. Ak si adresát písomnú výpoveď neprevezme do 10 dní od jej uloženia na pošte alebo od jej doručovania, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia výpovede, a to aj v prípade, ak sa adresát o jej obsahu nedozvedel.
- 8.2. Zmluvné strany sa dohodli a akceptujú výpovednú lehotu v trvaní 6 (šiestich) mesiacov, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 8.3. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu aj v prípade, ak:
 - bude predmetnú budovu alebo jej časť potrebovať na iné verejné alebo rozvojové priority obce, prípadne z dôvodu iného verejného záujmu,
 - dôjde k zmene účelu využitia nehnuteľnosti na základe rozhodnutia orgánov obce.
- 8.4. Prenajímateľ aj nájomca sú oprávnení odstúpiť od zmluvy s okamžitou účinnosťou, ak:
 - nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného alebo úhrad za služby viac ako 30 dní,
 - priestory sú užívané v rozpore so zmluvou alebo ich určením,
 - dôjde k závažnému porušeniu zmluvných povinností, za ktoré sa považuje najmä prenechanie predmetu nájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa, dlhodobé porušovanie hygienických, bezpečnostných alebo požiarnych predpisov, vykonávanie stavebných úprav bez súhlasu prenajímateľa, poškodzovanie majetku, rušenie verejného poriadku alebo neodstránenie porušenia povinností ani po písomnej výzve prenajímateľa
 - v zmysle čl. V. bodu 5.7 Zmluvy
- 8.5. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi obhliadky priestorov za účelom kontroly stavu a udržiavania majetku Obce, ako aj prípadne za účelom ich opätovného prenájmu.
- 8.6. Počas výpovednej lehoty je nájomca povinný riadne užívať priestory, uhrádzať nájomné a úhrady za služby a po skončení nájmu odovzdať priestory prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu.

Čl. X.

Záverečné ustanovenia

- 10.1. Zmluvné strany si zmluvu pred jej podpisom prečítali, je pre nich určitá a zrozumiteľná a vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu. Na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
- 10.2. Zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch, pričom obe zmluvné strany obdržia po dvoch rovnopisoch.

- 10.3. Zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
- 10.4. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami o nájme a podnájme nebytových priestorov upravených v Občianskom zákonníku, ktoré odkazujú na použitie zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ako aj inými dotknutými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými v Slovenskej republike.
- 10.5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom podpísania zápisnice o odovzdaní a prevzatí predmetu nájomnej zmluvy, ktorú podpíšu obe zmluvné strany.

V Záhradnom dňa .

Prenajímateľ:

Obec Záhradné

.....

starostka obce Záhradné

Nájomca:

.....

konateľ