

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle § 3 zákona 116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov

Článok 1 Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Matiašovce
so sídlom Obecný úrad Matiašovce, Hlavná 74/43, 059 04 Matiašovce
v zastúpení Mgr. Marián Štefaňák, starosta obce
IČO: 00326399
DIČ: 2020697217
Bankové spojenie: VÚB a.s.
číslo účtu: SK92 0200 0000 0000 2932 5562

a

Nájomca: Juraj Tulušák
[REDACTED]
IČO: 46125121
DIČ: 1083759050

Článok 2 Predmet zmluvy

(1) Predmetom nájmu je prenájom priestorov v budove klubu mládeže na ulici Hlavná 76/45 v obci Matiašovce nasledovne:

- Vstupná chodba (121) o celkovej výmere 13,64 m²,
- Sála - klubovňa (122) o celkovej výmere 95,36 m²,
- Zádverie zadného vstupu (123) o celkovej výmere 2,15 m²,
- Zadná chodba (124) o celkovej výmere 22,17 m²,
- Sklad (125) o celkovej výmere 18,35 m²,
- WC personál (126) o celkovej výmere 4,63 m²,
- WC muži (127) o celkovej výmere 7,48 m²,
- WC ženy (128) o celkovej výmere 6,71 m².

(2) Priestory sú prenajímané o celkovej spoločnej výmere 170,49 m² na neurčitý čas počas celého týždňa.

Článok 3 Účel nájmu

(1) Účelom nájmu je poskytnutie nebytových priestorov uvedených v čl. 2 tejto zmluvy pre poskytovanie gastronomických služieb nájomcu.

Článok 4

Doba nájmu

- (1) Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu určitú do 31.10.2026. Takto dojednaný nájom je možné skrátiť v prípade nezáujmu o nebytové priestory.
- (2) Nájom je možné ukončiť výpoveďou. Výpovedná lehota je 6 mesiacov a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
- (3) Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou alebo odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy.
- (4) Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť najmä ak:
 - a) nájomca je v omeškaní s dvoma alebo viacerými splátkami nájomného alebo v omeškaní s úhradou platieb poplatkov,
 - b) nájomca užíva priestory spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
 - c) nájomca hrubým spôsobom poruší zmluvu,
 - d) nájomca dá priestory do podnájmu tretím osobám, bez súhlasu prenajímateľa.
- (5) Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť najmä, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.
- (6) V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie podľa protokolu spísaného pri preberaní priestoru na začiatku nájmu.
- (7) Prenajímateľ si vyhradzuje právo vopred upozorniť na prerušenie nájmu resp. ukončenie nájmu nebytových priestorov.
- (8) Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorý bol dohodnutý.
- (9) Nájomný pomer je možné predĺžiť, avšak minimálne 6 mesiacov pred uplynutím doby, na ktorý bol dohodnutý.

Článok 5

Nájomné

- (1) Zmluvné strany sa dohodli na cene za prenájom **1704,90 €** za 1 kalendárny rok nájmu nebytových priestorov.
- (2) Nájomca uhradí nájomné za nebytové priestory bezhotovostným prevodom raz za mesiac na účet prenajímateľa, vždy najneskôr v posledný deň mesiaca, pred novým mesiacom a uvedie do správy pre prijímateľa text: „Nájomné - Tulušák a názov mesiaca“, za ktorý platí nájomné vo výške 1/12-iny z ročného nájmu.
- (3) V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za odber pitnej vody, ani poplatky za spotrebu elektrickej energie a zemného plynu a poplatky spojené s vývozom žumpy, ktoré je nájomca uhrádzať spolu s nájomným na základe vzájomného odsúhlasenia.

Článok 6

Práva a povinnosti prenajímateľa

- (1) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť kľúče od všetkých dverí prenajímaných nebytových priestorov.
- (2) Prenajímateľ za zaväzuje odovzdať prenajímané priestory do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, bez poškodenia podláh, omietok, náterov, okien, žalúzií okien, zdroja pitnej vody, elektriny a vykurovania.
- (3) O odovzdaní a prevzatí priestoru a o zariadení priestoru Predmetu nájmu spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý bude pripojený k tejto zmluve ako jej príloha č. 1.

- (4) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu ako jeho vlastník a správca a tiež uhrádzať poistenie, v ktorom sa prenášaný priestor nachádza a to v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenájomcom.
- (5) Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie priestorov Predmetu nájmu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
- (6) Prenajímateľ sa zaväzuje starať sa o údržbu priestorov v rozsahu: interné a externé komunikácie, maľovanie priestorov, nátery a zasklievanie okien, dverí a iných konštrukcií, opravy alebo výmeny zámkov a kovania, zásuviek, vypínačov, svietidiel, vodovodných armatúr atď.
- (7) Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade s príslušnými právnymi predpismi (zákon č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákon č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch o zmene a doplnení niektorých zákonov) ako aj ostatné povinnosti a realizáciu revízií činností, ktoré mu v súvislosti s vlastníctvom nehnuteľnosti vyplývajú z aktuálne platných právnych predpisov.
- (8) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Predmetu zmluvy za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore.
- (9) Prenajímateľ je oprávnený v prípade hrozacej škody vstúpiť do priestoru, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od Predmetu zmluvy, ktoré budú v obálke zapečatenej nájomcom.
- (10) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť zdroj elektriny, zdroj vykurovania a tiež zabezpečiť zdroj pitnej vody vrátane odkanalizovania predmetu nájmu do žumpy.

Článok 7

Práva a povinnosti nájomcu

- (1) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať poplatky za elektrickú energiu, zemný plyn a vodné so stočným vypočítané za základe odpočtov z podružných meradiel.
- (2) Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete zmluvy. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
- (3) Nájomca sa zaväzuje, zabezpečiť inštaláciu podružných meraní okrem meradla elektrickej energie na vlastné náklady za účelom určenia výšky poplatkov
- (4) Poistenie nad rozsah poistenia nehnuteľného majetku prenájomcu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
- (5) Nájomca sa zaväzuje, že bude prenášané priestory využívať v súlade s dohodnutým účelom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenájomcu odstúpiť od zmluvy.
- (6) Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v spojení s jeho interiérovým vybavením a zdržiavaním sa tretích osôb v zodpovednosti nájomcu v súlade s príslušnými právnymi predpismi (zákon č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákon č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov) ako aj ostatné povinnosti a realizáciu revízií činností

činností, ktoré mu v súvislosti s vlastníctvom interiérového vybavenia vyplývajú z aktuálne platných právnych predpisov.

(7) Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v priestoroch žiadne stavebné zmeny. Návrh stavebných úprav je nájomca povinný vopred s prenajímateľom prekonzultovať.

(8) Zmeny v priestoroch, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca však nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.

(9) Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v priestoroch a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 50,- Eur. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.

(10) Nájomca je povinný bez odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ, t.j. opravy nad sumu uvedené v predchádzajúcom bode. Prenajímateľ sa zaväzuje do 15 dní začať s uskutočňovaním potrebnej opravy. Ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ neobstará v primeranej lehote, je oprávnený vykonať ich nájomca. Prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť takto vynaložené náklady.

(11) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predošlého písomného súhlasu prenajímateľa.

(12) Nájomca si uhradí poplatok za odpady v zmysle platnej legislatívy a VZN obce.

(13) Nájomca zodpovedá za bezpečnosť pri manipulovaní s elektrickými a inými spotrebičmi nachádzajúcimi sa v prenajímaných priestoroch.

(14) Nájomca zodpovedá za dodržiavanie poriadku a za zistené spôsobené škody.

(15) Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v predmete zmluvy a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami používania.

(16) Zodpovednosť za škodu na predmete nájmu, spoločných priestoroch a zodpovednosť za škodu vyplývajúca z porušenia povinností zmluvných strán, vrátane náhrady škody, sa riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Prípadnú škodu, ktorú spôsobí na predmete nájmu nájomca, jeho zamestnanec resp. tretie osoby, znáša nájomca. V prípade vzniku škody je nájomca povinný túto škodu bez zbytočného odkladu nahlásiť prenajímateľovi.

Článok 8

Všeobecné ustanovenia

(1) Prenajímateľ sa zaväzuje, že priestory odovzdá do užívania nájomcovi najneskôr 01.06.2023.

(2) Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní predmetu zmluvy spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí, v ktorom uvedú najmä:

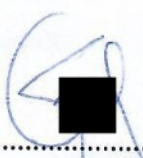
- a) stav, v akom sa priestory nachádzajú v čase jeho odovzdania,
- b) zariadenie priestoru a stav v akom sa nachádza,
- c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá so zmluvných strán.

(3) Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania priestorov predmetu nájmu odovzdať nájomcovi jednu sadu kľúčov od priestoru, t.j. od vstupných dverí do chodby, od vstupných dverí do sály, od vstupných bočných dverí, od dverí do skladu, od dverí od pivnice a od dverí od južnej časti pivnice a od prechodových dverí medzi sálou a zadnou chodbou.

Článok 9 Záverečné ustanovenia

- (1) Zmena tejto zmluvy je možná výlučne formou písomných dodatkov, ktoré sa budú postupne číslovať.
- (2) Práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve sa spravujú príslušnými ustanoveniami zák. 64/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
- (3) Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom obidvoch zmluvných strán a účinnosť zverejnením na webovom sídle prenajímateľa.
- (4) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
- (5) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpísali.

V Matiašovciach, dňa 31.05.2023


Obec Matiašovce
Mgr. Marián Štefaňák
starosta obce
prenajímateľ




Juraj Tulušák
nájomca

Stav elektromera 006317,31 dňa 31.05.2023