



Zmluva o nájme nebytových priestorov

TÁTO NÁJOMNÁ ZMLUVA (ĎALEJ LEN „ZMLUVA“) BOLA UZATVORENÁ NIŽŠIE UVEDENÉHO DŇA, MESIACA A ROKU MEDZI TÝMITO ZMLUVNÝMI STRANAMI

Obchodné meno: **Obec Stročín**

IČO: 00330990

Sídlo: Stročín 15

Ktorú zastupuje: Stanislav Potoma, starosta obce

(ďalej ako „Prenajímateľ“)

a

Meno: KATARINA DEMETEROVÁ

IČO: 554 21 554

Sídlo: STROČÍN 15

(ďalej ako „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej tiež spoločne ako „Zmluvné strany“ a každý jednotlivito ako „Zmluvná strana“)

ZMLUVNÉ STRANY SA DOHODLI NA NASLEDUJÚCOM:

1 Definícia.

1.1 V tejto Zmluve „Vec“ znamená:

nebytový priestor nachádzajúci na prízemí, stavby so súpisným číslom 15, druh stavby Administratívna budova, zapísanej na liste vlastníctva číslo 1, pre katastrálne územie Stročín, obec Steočín, okres Svidník, postavenej na parcele číslo 356.

2 Opis stavu nebytového priestoru, príslušenstva a vybavenia nebytového priestoru

2.1 Nebytový priestor pozostáva z týchto miestností - wc mužské a ženské, výčapná časť, sklad, kuchyňa. Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru bytu je 60 m².

2.2 Súčasťou nebytového priestoru nie je jeho vnútorné vybavenie.

3 Predmet Zmluvy

3.1 Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi do užívania Vec vrátane všetkých súčastí a príslušenstva a Nájomca sa za to zaväzuje platiť Prenajímateľovi Nájomné (ďalej len „Nájom“).

- 3.2 Súčasťou Nájomu je aj príslušenstvo a vybavenie nebytového priestoru, ktoré je špecifikované v 2 tejto Zmluvy.
- 3.3 Nájomca má právo v primeranom rozsahu užívať spoločné časti a spoločné zariadenia stavby, tj. vnútorné komunikačné priestory, výťahy apod., ak tým neobmedzí ďalších vlastníkov alebo nájomcov.

4 Účel nájmu.

- 4.1 Vec je prenajatá za účelom podnikania.
- 4.2 Predmetom podnikania v prenajatých priestoroch (Veci) bude prevádzkovanie pohostinstva a rýchleho občerstvenia.
- 4.3 Nájomca je povinný užívať Vec len na tento účel po celý čas trvania Nájomu a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 4.4 V prípade ak nájomca nebude Vec používať na účel uvedený v bode 4.2 tohto článku zmluvy, prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy.
- 4.5 Zmluvné strany sa dohodli, že revízie EZS (elektronického zabezpečovacieho systému), hasiacich prístrojov, hydrantov, komínov, plynových zariadení a elektrických zariadení a elektrospotrebičov bude zaisťovať na svoje náklady Nájomca.
- 4.6 Nájomca sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania či opomenutia, ktoré by rušilo alebo s prihliadnutím k dohodnutému účelu nájmu mohlo rušiť tretie osoby.
- 4.7 Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi po predchádzajúcej dohode vstup do Veci, a to hlavne za účelom kontroly stavu Veci, dodržiavania podmienok Zmluvy. Nájomca je povinný umožniť vstup do Predmetu nájmu aj tretím osobám, hlavne za účelom vykonania kontroly z hľadiska hygienických a požiarnych predpisov, prípadne k odpočtu hodnôt z meracích zariadení umiestnených v Predmete nájmu.
- 4.8 Nájomca na svoje náklady zaistí poistenie a ochranu do Veci vneseného tovaru a ostatného majetku vlastného či zamestnancov a poistenie zodpovednosti za škody spôsobené, či vzniknuté iným osobám v dôsledku prevádzkovej činnosti Nájomcu.

5 Vyhlásenia.

- 5.1 Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom Veci.
- 5.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že má plné právo platne prenajať Vec Nájomcovi touto Zmluvou.
- 5.3 Prenajímateľ vyhlasuje, že Vec je bez väd.
- 5.4 Nájomca vyhlasuje, že si pred uzavretím tejto Zmluvy Vec prehliadol a zoznámil sa so stavom Veci a v tomto stave Vec do nájmu preberá.

6 Trvanie Zmluvy.

- 6.1 Nájom Veci je dohodnutý na dobu určitú, a to do 31. mája 2028.
- 6.2 Nájom Veci začína dňa 1. júna 2023.

7 Nájomné.

- 7.1 Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za Nájom Veci nájomné vo výške 250 EUR za každý štvrtrok (ďalej len „**Nájomné**“).
- 7.2 Prenajímateľ má právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia Nájomcovi o zvýšení nájomného za Predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú štatistickým úradom SR a to od 01.01. nasledujúceho roka. Zvýšené nájomné bude Nájomcovi písomne oznámené a následne do fakturované späť k 01.01. daného roka, v ktorom bola výška miery inflácie oznámená Nájomcovi, najneskôr do šesťdesiatich (60) dní odo dňa doručenia oznámenia o výške miery inflácie Prenajímateľovi od Štatistického úradu SR. Faktúra bude splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia.
- 7.3 V Nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním Veci. Tieto bude Nájomca uhrádzať osobitne podľa čl. 8 tejto Zmluvy.
- 7.4 V Nájomnom nie sú zahrnuté úhrada za plnenia poskytované s užívaním Veci, úhrada za spotrebovanú elektrickú energiu a odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu. Tieto bude Nájomca uhrádzať osobitne podľa čl. 8 tejto Zmluvy.
- 7.5 Pre prípad omeškania Nájomcu s úhradou Nájomného alebo Úhrady za plnenia poskytované s nájmom vzniká Prenajímateľovi nárok na zmluvný úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania s úhradou.

8 Úhrada za plnenia poskytované s Nájmom.

- 8.1 Nájomca si na svoje náklady zabezpečí samostatne dodávku elektrickej energie. Spotrebovanú elektrickú energiu bude uhrádzať Nájomca priamo dodávateľovi elektrickej energie. Predmet nájmu má samostatné meranie spotreby elektrickej energie. Za správnosť merania a udržiavanie elektromera v dobrom technickom stave je zodpovedný Nájomca. V prípade, že je podozrenie zo strany Nájomcu z nesprávneho merania elektrickej energie – Nájomca je povinný zabezpečiť výmenu elektromera na vlastné náklady.
- 8.2 Poskytovanie rozhlasového a televízneho vysielania zabezpečuje Nájomca.
- 8.3 Poskytovanie pripojenia na internet zabezpečuje Nájomca.

9 Peňažná zábezpeka (záloha).

- 9.1 Nájomca sa zaväzuje poskytnúť Prenajímateľovi peňažnú zábezpeku vo výške 250 EUR (ďalej ako „**Záloha**“).
- 9.2 Prenajímateľ má právo použiť Zálohu na pokrytie akejkoľvek škody na Veci spôsobenej Nájomcom alebo tretími osobami, ktorým Nájomca umožnil užívanie Veci a/alebo na úhradu akýchkoľvek finančných záväzkov Nájomcu voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy.
- 9.3 Prenajímateľ je povinný vrátiť Nájomcovi Zálohu pri skončení nájmu Veci. Prenajímateľ má právo započítať si proti Zálohe svoje pohľadávky, ktoré po Nájomcovi vznikli na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s jej plnením.

10 Platobné podmienky.

- 10.1 Nájomca sa zaväzuje platiť Nájomné bankovým prevodom na základe vystavenej faktúry Prenajímateľom spravidla do 30 dňa mesiaca, za štvrtrok za ktorý je Nájomné platené. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej doručenia.
- 10.2 Úhrady za plnenia poskytované s Nájomom uvedené v článku 8 tejto Zmluvy sú splatné spolu s Nájomným.
- 10.3 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Zálohu bankovým prevodom na nižšie uvedený bankový účet Prenajímateľa 10 dní od uzavretia tejto Zmluvy.
- 10.4 Všetky finančné plnenia platené bankovým prevodom v prospech Prenajímateľa budú zaplatené na bankový účet Prenajímateľa, IBAN: SK03 0200 0000 0000 2282 6612, vedený v VÚB, a.s.
- 10.5 Zaplatením akéhokoľvek finančného plnenia bankovým prevodom sa rozumie pripísanie celej príslušnej čiastky na vyššie uvedený bankový účet.

11 Podnájom.

- 11.1 Nájomca nemá právo zriadiť tretej osobe užívacie právo (podnájom) k Veci.

12 Ďalšie práva a povinnosti.

- 12.1 Nájomca je po dobu trvania nájmu povinný zabezpečovať upratovanie spoločných častí domu podľa vnútorného rozpisu.
- 12.2 Bežnú údržbu Veci a drobné opravy súvisiace s užívaním Veci je povinný vykonať a uhradiť Nájomca; pre účely tejto Zmluvy sa bežnou údržbou a drobnými opravami rozumie údržba a oprava Veci, ktoré v jednotlivých prípadoch nepresiahnu čiastku 200 EUR.

13 Prevzatie veci Nájomcom.

- 13.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať Vec Nájomcovi prvý deň nájmu podľa odseku 6.2 tejto Zmluvy.
- 13.2 Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi spolu s Vecou 2 ks kľúčov k Veci.
- 13.3 O odovzdaní a prevzatí Veci bude Zmluvnými stranami spísaný a podpísaný Odovzdávací protokol alebo iný dokument potvrdzujúci odovzdanie Veci Nájomcovi. Odovzdávací protokol alebo iný dokument bude obsahovať stav meračov energií a vody.

14 Odovzdanie Veci späť Prenajímateľovi.

- 14.1 Nájomca je povinný odovzdať Vec Prenajímateľovi najneskôr posledný deň nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 14.2 O odovzdaní a prevzatí Veci bude Zmluvnými stranami spísaný a podpísaný Odovzdávací protokol alebo iný dokument potvrdzujúci odovzdanie Veci Prenajímateľovi. Odovzdávací protokol alebo iný dokument bude obsahovať stavy meračov energií a vody.
- 14.3 Nájomca spolu s Vecou odovzdá Prenajímateľovi kľúče od Veci.
- 14.4 V prípade, že Nájomca neodovzdá Vec Prenajímateľovi späť najneskôr posledný deň trvania nájmu, prenajímateľ má právo do Veci vstúpiť, a to aj v prípade, pokiaľ mu v tom bráni

- prekážka, Prenajímateľ má najmä právo otvoriť zamknuté dvere, vystahovať veci Nájomcu a vymeniť zámky vo dverách, k čomu týmto Nájomca Prenajímateľa výslovne oprávňuje.
- 14.5 Veci Nájomcu, ktoré prenájomateľ vystahuje z Veci podľa ods. 14.4 tejto Zmluvy, má Prenajímateľ právo na náklady Nájomcu uskladniť a Nájomca sa zaväzuje za toto uskladnenie Vecí Prenajímateľovi nahradiť akékoľvek náklady, ktoré mu tým vzniknú.
- 14.6 Zmluvné strany týmto zriaďujú záložné právo v prospech Prenajímateľa ku všetkým hnutelným veciam Nájomcu umiestnených na Veci odo dňa vzniku záložného práva až po jeho zánik k zabezpečeniu všetkých budúcich pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi vyplývajúcich z tejto Zmluvy, hlavne pohľadávok na zaplatenie nájomného a/alebo služieb súvisiacich s nájomom podľa tejto Zmluvy. Záložné právo vzniká prvým dňom omeškania so zaplatením akejkoľvek pohľadávky podľa predchádzajúcej vety a zaniká úplným zaplatením všetkých splatných pohľadávok.
- 14.7 Zabezpečenie záložným právom podľa ods. 14.6 tejto Zmluvy sa poskytuje pre zabezpečenie pohľadávky do maximálnej súhrnnej výšky 2 000 EUR.
- 14.8 Veci Nájomcu, ku ktorým vznikne Prenajímateľovi záložné právo podľa tohto článku a ktoré má Prenajímateľ v držbe, hlavne ním vystahované a uskladnené veci Nájomcu, má Prenajímateľ právo speňažiť spôsobom a za podmienok ustanovených zákonom.
- 15 Skončenie nájmu**
- 15.1 Nájom zanikne písomnou dohodou medzi Prenajímateľom a Nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Nájom zanikne tiež uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý.
- 15.2 Zmluvné strany môžu písomne vypovedať Zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času len z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 15.3 Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa Nájom uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesiac(e) a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola Nájomcovi doručená výpoveď.
- 16 Rozhodné právo.**
- 16.1 Táto Zmluva sa riadi právnym poriadkom Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 17 Záverečné ustanovenia.**
- 17.1 V tejto Zmluve, pokiaľ pokiaľ z kontextu jasne nevyplýva inak, zahrňuje význam slova v jednotnom čísle taktiež význam daného slova v množnom čísle a naopak, význam slova vyjadrujúci určitý rod zahrňuje rovnako ostatné rody. Nadpisy sú uvádzané iba kvôli prehľadnosti a nemajú vplyv na výklad tejto Zmluvy.
- 17.2 Nevymáhateľnosť či neplatnosť ktoréhokoľvek ustanovenia tejto Zmluvy nemá vplyv na vymáhateľnosť či platnosť zostávajúcich ustanovení tejto Zmluvy, pokiaľ z povahy alebo obsahu takého ustanovenia nevyplýva, že nemôže byť oddelené od ostatného obsahu tejto Zmluvy.
- 17.3 Táto Zmluva predstavuje úplné dojednanie medzi Zmluvnými stranami vo vzťahu k predmetu tejto Zmluvy a nahrádza všetky predchádzajúce ustanovenia ohľadom predmetu tejto Zmluvy.



- 17.4 Táto Zmluva môže byť zmenená písomnými dodatkami podpísanými všetkými Zmluvnými stranami.
- 17.5 Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Každá Zmluvná strana obdrží 1 rovnopis tejto Zmluvy.
- 17.6 Každá zo Zmluvných strán nesie svoje vlastné náklady vzniknuté v dôsledku uzavretia tejto Zmluvy.
- 17.7 Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť v okamihu jej podpisu všetkými Zmluvnými stranami.
- 17.8 Zmluvné strany si túto Zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a prehlasujú, že je uzatvárajú slobodne, vážne, zrozumiteľne a bez nátlaku.

NA DÔKAZ ČOHO ZMLUVNÉ STRANY PRIPÁJAJÚ SVOJE PODPISY

V STROČÍNE, dňa 30.06.2013

Stanislav Pot

V STROČÍNE

Katarína Dem