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: PaedDr. Ján Tulušák
Hlavná 87/124, 059 04 Matiašovce
IČO: 43152449
DIČ: 1023256388

Článok 2
Predmet zmluvy

(1) Predmetom nájmu je prenájom priestorov v budove obecného úradu na ulici Hlavná 74/43 v obci Matiašovce nasledovne:
- Vstupná chodba s toaletou k miestnosti (109) o celkovej výmere 7,68 m2,
- predajňa (109) o celkovej výmere 32,81 m2.

(2) Priestory sú prenajímané o celkovej spoločnej výmere 40,49 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 zriadenie prevádzky potravín - večierky.

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 **404,90 €** za 1 kalendárny rok nájmu nebytových priestorov.
(2) Nájomca uhradí nájomné za nebytové priestory bezhotovostným prevodom raz za štvrťrok na účet prenajímateľa, vždy najneskôr v posledný deň mesiaca, pred novým štvrťrokom a uvedie do správy pre prijímateľa text: „Nájomné - Tulušák a číslo štvrťroka“, za ktorý platí nájomné vo výške 1/4-iny z ročného nájmu.
(3) V nájomnom sú zahrnuté poplatky za odber pitnej vody a zemného plynu a poplatky spojené s vývozom žumpy.
(4) V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za spotrebu elektrickej energie, ktoré je nájomca uhrádzať spolu s nájomným na základe vzájomného odsúhlasenia na základe odpočtu z podružného meradla.

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 užívanie 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 prenajímaný priestor nachádza a to v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom.
(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 požiarmi v znení neskorších predpisov, zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch o zmene a doplnení niektorých zákonov) ako aj ostatné povinnosti a realizáciu revíznych 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 hroziacej 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 za 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 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, že zabezpečí inštaláciu podružných meraní okrem meradla elektrickej energie na vlastné náklady za účelom určenia výšky poplatkov.
(4) Poistenie nad rozsah poistenia nehnuteľného majetku prenajímateľa si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
(5) Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajaté priestory využívať v súlade s dohodnutým účelom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa 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 požiarmi v znení neskorších predpisov) ako aj ostatné povinnosti a realizáciu revíznych 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 31.10.2023.
(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 miestnosti.

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 18.10.2023

PaedDr. Ján Tulušák
Hlavná 88/126
[redacted]

[redacted]

.....

Obec Matiašovce
Mgr. Marián Štefaňák
starosta obce
prenajímateľ

.....

PaedDr. Ján Tulušák
nájomca

Stav elektromera 24,58 kw dňa 18.10.2023