

Z m l u v a

č. 3/2019

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne podľa Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, najmä § 43, § 663 až § 684 a § 720

Čl. I.

Zmluvné strany

1. Obec: Muránska Huta
Sídlo: Muránska Huta č.2 049 01
Zastúpený: Marian Szentandrási - starosta obce
IČO: 00328642
DIČ: 2020961547
Bankové spojenie: SLSP Slovenská sporiteľňa
Číslo účtu: SK92**0900**0000005**142906628**
(ďalej len „prenajímateľ“)
2. Obchodné meno: Zdenko Zajac
Sídlo: Muránska Huta 131 049 01
IČO: 52719545
DIČ: 1124409638
Zastúpený: Zdenko Zajac
Bankové spojenie: SLSP Slovenská sporiteľňa
Číslo účtu: SK92 **0900** 0000 0051 6494 5235
(ďalej len „nájomca“)

Čl. II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 372 kat. územia Muránska Huta ako dom č. súpisné 2, postavený na parcele registra „C“ č. 474 o výmere 809 m². Celková výmera podlahovej plochy nebytových priestorov je 380 m².
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti uvedenej v čl. II. bode 1. zmluvy pozostávajúci z 2 miestností na prízemí sklad a predajňa potravín celková výmera podlahovej plochy prenajímaných nebytových priestorov je 66 m². Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je obsiahnuté v **prílohe č. 1** zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
3. Prenajímateľ zároveň prehlasuje, že vo vzťahu k nehnuteľnosti opísanej zhora nie sú uplatnené reštitučné nároky tretích osôb.

Čl. III.

Účel nájmu

1. Nájomca predložil oprávnenie na výkon *podnikateľskej činnosti* – živnostenský list, ktoré je **prílohou č. 2.** tejto zmluvy a bude užívať predmet nájmu v súlade s jeho stavebným účelom na predaj potravín.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výlučne na dohodnutý účel.
3. K zmene účelu nájmu je potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
4. Prenajímateľ i nájomca potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v stave spôsobilom užívania na dojednaný účel. Nájomca potvrdzuje, že bol oboznámený s technicko-stavebným stavom predmetu nájmu pred podpisom tejto zmluvy. O ohliadke predmetu nájmu bol spísaný protokol, ktorý tvorí **prílohu č. 3** tejto zmluvy.

Čl. IV.

Doba nájmu a skončenie nájmu

Alternatíva I : (na dobu neurčitú)

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Nájom nebytového priestoru zaniká
 - a) výpoveďou prenajímateľa
 - b) výpoveďou nájomcu,
 - c) písomnou dohodou zmluvných strán
 - d) odstúpením prenajímateľa alebo nájomcu
 - e) v súlade s § 14 zák. č. 116/1990 Zb.
3. Prenajímateľ môže zmluvu písomne vypovedať bez udania dôvodu.
4. Nájomca môže zmluvu písomne vypovedať bez udania dôvodu.
5. Výpovedná lehota je rovnaká pre obidve strany a činí 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.
6. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak
 - a) Nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatý nebytový priestor alebo ak trpí užívanie prenajatého nebytového priestoru takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
 - b) Prenajímateľ porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo ak sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu, hoci dočasne, nespôsobilým na dohodnuté užívanie,
7. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy v nasledovných prípadoch:
 - a) Ak bol prenajatý nebytový priestor odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
 - b) Ak prenajatý nebytový priestor sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
 - c) Ak sa stane prenajatý nebytový priestor neupotrebitelným. Neupotrebitelným je nebytový priestor vtedy, ak nemôže slúžiť dojednanému účelu.
 - d) Ak sa nájomcovi odníme taká časť prenajatého nebytového priestoru, že by sa tým zmaril účel zmluvy.

- e) Ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na obývanie alebo na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu závadné, má nájomca toto právo aj vtedy, ak o tom vedel pri uzavretí zmluvy.
8. Zmluvné strany a dohodli, že odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť doručené druhej zmluvnej strane.

Čl. V.

Nájomné a úhrady za služby spojené s nájomom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že mesačné nájomné za meter štvorcový prenajímanej plochy je 3,31,- EUR, slovom tri eurá tridsaťjeden centov.
2. Mesačné nájomné za celý predmet nájmu predstavuje 66,46 ,- EUR, slovom šesťdesiatšesť eur štyridsaťšesť centov

Výpočet nájomného za nebytový priestor	Plocha v m2	Cena €/m2/r	Ročné nájomné	Mesačné nájomné €/mesiac
nebytový priestor na prízemí	50,00	14	700,00 €	58,33 €
sociálne priestory a chodba	16	6,1	97,6€	8,13€
Spolu			797,60 €	66,46 €

3. Nájomné za predmet nájmu zahŕňa nájom za užívanie predmetu nájmu, vrátane paušálnych platieb za povinné revízie elektrických rozvodov, bleskozvodov, hasiacich prístrojov, komínov a protipožiarnych hydrantov, nákladov na obvyklé udržiavanie predmetu nájmu. Rozpis nákladov tvoriacich mesačný nájom je uvedený v účtovnej evidencii prenajímateľa a dokladoch tvoriacich podklady pre vyúčtovanie nájomného. V nájomnom nie sú zahrnuté platby za telekomunikačné služby (telefón, internet), ktoré si nájomca bude uhrádzať sám.
4. Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne vopred na účet prenajímateľa, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom s dojednanou 15. dňovou splatnosťou.
5. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, a ktoré sú zabezpečované prostredníctvom prenajímateľa :
 - elektrina : podľa aktuálnej spotreby na podružnom meraní kde úhrada kompletnej mesačnej faktúry bude rozdelená na základe spotreby.

- vodné a stočné

Počet osôb	m3/os/r	Spotreba	Sadzba €/m3/r	Ročne	Mesačne	S DPH
1	20	20	1,3362	26,72	2,23	2,67

- 2,67,- EUR mesačne,
 - Stočné je zakomponované v sume nájomného, kde je za vývoz odpadových vôd zo septiku Obecného úradu zodpovedná obec Muránska Huta
6. Ak v priebehu plynutia doby nájmu bude príslušnou inštitúciou oficiálne priznaná miera inflácie, potom prenajímateľ má právo jednostranne zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie, a to od začiatku kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, počas ktorého bola zvýšená miera inflácie oznámená.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje písomne, a to dorúčením do vlastných rúk zasielať nájomcovi vyúčtovania finančnej zábezpeky vždy do 15-ich kalendárnych dní od jej použitia.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi ku dňu vzniku nájmu, a to v stave, v akom sa predmet nájmu nachádzal v čase ohliadky predmetu nájmu.
2. Súčasťou odovzdania predmetu nájmu je *i odpočet stavu elektromeru, ku dňu odovzdania predmetu nájmu.* spolu s opisom predmetu nájmu tvorí obsah odovzdávacieho protokolu, ktorý podpíše nájomca i prenajímateľ.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené a to : *dodávka studenej vody, elektriny.*
5. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti nájomcu resp. zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch ako sú napr. havária, požiar atď., po márnom pokuse o zabezpečenie účasti nájomcu resp. zástupcu nájomcu je prenajímateľ, resp. ním poverená osoba oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti nájomcu resp. zástupcu nájomcu a vykonať tam nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať nájomcu, resp. zástupcu nájomcu.
6. Prenajímateľ je oprávnený mesačne vopred vždy do 20 dňa mesiaca fakturovať nájomcovi nájomné a na základe spotreby mesačné úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu elektrina a voda.

7. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby nájomca v prenajatých priestoroch *inštaloval telefónne linky, umiestnil reklamu na dverách prenajatých miestností. Spôsob inštalácie a umiestnenia reklamy musí byť vopred písomne odsúhlasený prenajímateľom.*

Čl. VII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom, ktoré sú zabezpečované prenajímateľom.
3. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon užívacích, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
4. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ a umožniť mu ich prevedenie. Inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
5. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
6. V zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a vykonávacích predpisov sa nájomca zaväzuje prevádzať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie.
7. Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany sa nájomca zaväzuje na vlastné náklady ustanoviť techniku požiarnej ochrany.
8. Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenia a zariadenia na požiarnu ochranu, v predmete nájmu, t. j. hasiaci prístroj v predajni ako aj odstraňovanie závad zabezpečuje a vykonáva na vlastné náklady *nájomca* podľa platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách.
9. V prípade iného než komunálneho odpadu je nájomca je povinný uhradiť poplatok na základe výmeru z Obce Muránska Huta
10. Nájomca je povinný platiť za odvoz komunálneho odpadu, ktorý vyprodukuje v rámci užívania predmetu nájmu, pričom je povinný dodržiavať platnú právnu úpravu a príslušné VZN obce.
11. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup prenajímateľovi na jeho požiadanie do jednotlivých miestností predmetu nájmu za účelom kontroly predmetu nájmu ako aj

v prípade havárie alebo poruchy na technickom zariadení domu, na čas nevyhnutný na jej odstránenie.

12. Nájomca po celú dobu nájomného vzťahu nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
13. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti o ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ich vykonávacích predpisov školenia o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj dodržiavanie ostatných povinností podľa citovaných predpisov.
14. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť ochranu určených meradiel a spoločných odberných zariadení pri odbere *elektriny a vody* pred zásahom nepovolanych osôb. Nájomca sa zaväzuje pravidelne denne kontrolovať neporušenosť meradiel a spoločných odberných zariadení. V prípade, že dôjde k zásahu nepovolanou osobou zaväzuje sa tento zásah okamžite písomne oznámiť prenajímateľovi. V prípade sankcií dodávateľmi týchto médií za porušenie určených meradiel alebo spoločných odberných zariadení, zaväzuje sa nájomca zaplatiť sankcie vyúčtované dodávateľmi príslušných služieb.
15. Nájomca je povinný informovať bezodkladne, najneskôr v lehote do 8 kalendárnych dní, prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu (napr. názov, právna forma, sídlo, konateľstvo, registrácie platiteľa DPH, bankové spojenie), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, o rozdelení BSM, nariadení exekúcie na majetok nájomcu. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomností a iných úkonov vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.
16. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 3 kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu vypratať predmet nájmu a odovzdať kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu a *odpočet stavu elektromeru*, ku dňu odovzdania predmetu nájmu.

Čl. VIII.

Zodpovednosť za škodu

1. Nájomca je povinný zabezpečiť predmet nájmu pred vznikom škody. Zmluvné strany sa dohodli, že poistenie predmetu nájmu zabezpečí ku dňu podpisu tejto zmluvy nájomca. Prípadné plnenie z poistnej zmluvy sa použije iba na odstránenie dôsledkov poistnej udalosti.
2. Nájomca je povinný do 3 kalendárnych dní oznámiť prenajímateľovi vznik škody na predmete nájmu, vrátane poistnej udalosti.
3. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu on alebo osoby, ktoré zamestnáva, ako i osoby, ktorým predmet nájmu sprístupní. Nezodpovedá však za náhodu.

4. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva, alebo ktorým predmet nájmu sprístupnil. Ak tak neurobí je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení škodu odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu s tým spojených nákladov. Úhrada nákladov spojených s odstránením vzniknutej škody nezbavuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

Čl. IX.

Stavebné a iné úpravy

1. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné alebo iné úpravy trvalého charakteru, a to predovšetkým zmeny zasahujúce do stavebnej, architektonickej podstaty stavby, zmeny podstatne meniace predmet nájmu, pevné inštalácie zariadení, ako i zásahy do elektrického, plynového, vodovodného a iného vedenia. Rovnako v prípade, ak nájomca chce zabezpečiť predmet nájmu zabudovaním zabezpečovacieho zariadenia, je povinný vyžiadať si vopred písomný súhlas prenajímateľa.
2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania.
3. Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa sa vyžaduje i pre umiestnenie reklamného alebo informačného zariadenia na budove, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.

Čl. X.

Zmluvné pokuty, úroky

1. Nájomca sa zaväzuje, že bez ohľadu na svoje zavinenie zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu 200,- EUR za porušenie bodov 5, článku 4 zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade omeškania s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku prenajímateľovi, uhradí prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej platnou právnou úpravou.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že súbeh zmluvnej pokuty a úroku z omeškania je možný.

Čl. XI.

Záverečné ustanovenia

1. Pre vzťahy neupravené touto zmluvou platí zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne Občiansky zákonník.

2. Osobné údaje, ktoré obsahuje táto zmluva sú získané priamo od nájomcu ako dotknutej osoby a to na základe § 13 ods.1 písm. b) zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov , t.j. z dôvodu , že spracúvanie osobných údajov je nevyhnutné na plnenie tejto zmluvy. Prenajímateľ ako prevádzkovateľ plní svoje informačné povinnosti podľa § 19 ods.1a 2 zákona č. 18/2018 Z. z. tým, že **prílohou č. 4** tejto zmluvy je informácia prevádzkovateľa podľa § 19 ods.1a 2 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Pre spracovanie osobných údajov nad rámec potreby tejto zmluvy bol daný písomný súhlas, ktorý je **prílohou č. 5** tejto zmluvy.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy uvádzané v tejto zmluve.
5. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len písomne očíslovanými dodatkami k tejto zmluve na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a nemajú výhrady proti jej obsahu a na znak súhlasu s touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú. Zmluvné strany svojím podpisom potvrdzujú, že túto zmluvu uzatvorili dobrovoľne, slobodne vážne a že nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán.
7. Osoby konajúce za zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a sú spôsobilé konať za zmluvné strany.
8. Táto nájomná zmluva bola schválená obecným výberovou komisiou určenou na zastupiteľstve obce Muránska Huta zo dňa 30.9.2019.
9. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z toho po dva pre každú zmluvnú stranu.
10. Prenajímateľ je povinný zverejniť túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia na webovom sídle obce Muránska Huta. Zmluva sa zverejňuje nepretržite počas existencie záväzku vzniknutého z tejto povinne zverejňovanej zmluvy, najmenej však počas piatich rokov od nadobudnutia jej účinnosti.
11. Nájomca môže požiadať prenájomateľa o písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu. Na základe požiadania nájomcu je prenájomateľ povinný vydať pre nájomcu do 7 dní od doručenia tejto žiadosti písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu .
12. V prípade, že prenájomateľ nezverejní túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia môže nájomca podať návrh na jej zverejnenie v Obchodnom vestníku.

13. V prípade, že zmluva nebude zverejnená do troch mesiacov od uzavretia zmluvy, platí že k uzavretiu zmluvy nedošlo.

14. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia

V Muránskej Hute dňa 30.10. 2019

V Muránskej Hute dňa 30.10. 2019

.....

Prenajímateľ

.....

Nájomca

Príloha č. 3

Preberací protokol k uzatvorenej nájomnej zmluve

zo dňa 30.10.2019

Opis stavu predmetu nájmu :

Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí budovy Obecného úradu Muránska Huta. Predmet nájmu má celkovú podlahovú výmeru 50 m². Ide o miestnosť so samostatným uzamykateľným vchodom, miestnosť má samostatné vetranie prostredníctvom okien plus 16m² spoločného užívania chodieb a schodiska vedúcemu do WC a kuchynky

Nájomca je oprávnený užívať okrem predmetu nájmu aj spoločné časti budovy a spoločné zariadenia ich popis : kuchynka a WC na 1 poschodí budovy OU 16m² spoločného užívania chodieb a schodiska vedúcemu do WC a kuchynky

Stav meračov médií : Elektrina 1228,77

Počet odovzdaných kľúčov

od vchodu do budovy 1ks

od vchodu do skladu 1ks

od vchodu do predajne 1ks

od vchodu na 1 poschodie 1ks

od zabezpečovacieho zariadenia 1ks

Zmluvné strany vyhlasujú, že uvedené skutočnosti v preberacom protokole sú pravdivé a zohľadňujú skutočný stav predmetu nájmu ku dňu jeho odovzdania do nájmu nájomcovi.

V Muránskej Hute dňa 30.10.2019

.....

Nájomca

.....

Prenajímateľ