

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 5/2024
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ:

Obchodné meno: Obec Cerová
Sídlo: č.104, 906 33 Cerová
IČO: 00309478
DIČ: 2021063671
Zastúpená starostom obce: Ing. Ján Čerešník
Bankové spojenie: SK27 0900 0000 0051 6752 0190
(ďalej aj ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: Zuzana Heráková
Sídlo: Cerová 510, 906 33 Cerová
IČO: 53468406
DIČ: 1048624357
Bankové spojenie: SK86 0200 0000 0033 3206 6157

(ďalej aj ako „Nájomca“)

(spoločne ďalej len „Zmluvné strany“)

Článok I
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby nachádzajúcej sa v Cerovej, kat. úz. Cerová-Lieskové, súpisné číslo 175, postavenej na parc. č. 249/1.
2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi nebytový priestor – pohostinstvo, súpisné číslo 175, postavenej na parc. č. 249/1, na účely podnikania a prevádzkovania pohostinstva a rýchleho občerstvenia. Celková výmera prenájaných priestorov je 184 m² z toho suterén tvorí 70 m² a prekryté priestory vo dvore. Prenajatý priestor zahŕňa nasledovné miestnosti: zádverie, priestor pohostinstva, WC muži, WC ženy a WC invalid aj so zariadením, sklad s WC pre personál aj so zariadením, sklad s plynovým kotlom a zásobníkom TUV, schodisko, suterén.

Článok II
Doba nájmu

1. Nájom je dohodnutý na dobu určitú od 01.02.2024 do 31.12.2024, s možnosťou predĺženia o ďalší kalendárny rok bez dodatkov tejto zmluvy pri splnení všetkých podmienok stanovených touto zmluvou, max. platnosť nájomnej zmluvy aj s predĺžením je do 31.12.2028. Podmienkou tejto nájomnej zmluvy je prístup do predmetu nájmu v prípade potreby mimoriadnej udalosti záchranným zložkám alebo vzniku inej mimoriadnej udalosti, pri ktorej môže byť ohrozený život, zdravie alebo majetok vyššej hodnoty.

Článok III
Úhrada za nájom a služby spojené s nájomom

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán v sume **250,- EUR** / prenajímanej plochy / 1 mesiac, t.j. celkovo v sume **250,- EUR** / 1 mesiac. Do ceny nájomného nie sú započítané náklady spojené s prevádzkou budovy, t.j. dodávka energií (elektrický prúd, voda, plyn, telekomunikácie, vývoz odpadov). Za náklady spojené s prevádzkou sa zmluvné strany dohodli na zálohovej platbe vo výške **300,- EUR** / 1 mesiac. Tieto náklady spojené s prevádzkou (energie) budú nájomcovi vyčíslené na základe vyúčtovania od dodávateľov služieb (zvyčajne v mesiaci január za predchádzajúce obdobie). Nájomca sa

zaväzuje tieto náklady spojené s prevádzkou budovy uhradiť vždy do 30 dní od požiadania prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje tieto náklady za nájom a prevádzku v celkovej výške (550,- € mesačne) uhradiť vždy k 15. dňu za každý mesiac na číslo účtu vedeného v SLSP, a. s., číslo účtu **SK27 0900 0000 0051 6752 0190**, VS **5/2024**. Platby podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Povinnosť nájomcu platiť zákonné úroky z omeškania tým nie je dotknutá. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu aj v prípade, ak nezavinil porušenie povinnosti.

Článok IV

Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Nájom sa končí uplynutím doby uvedenej v Článku II ods. 1 zmluvy.
2. Pred uplynutím dojednanej doby sa nájom môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
3. Výpoveďou môžu zmluvné strany ukončiť nájom podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom sa dohodli, že výpovedná lehota je 2 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel, alebo
 - b) nájomca mešká s úhradou nájomného a zálohových platieb viac ako 60 dní.V týchto prípadoch sa zmluva ruší dňom, keď takýto prejav vôle prenajímateľa bude doručený nájomcovi.
5. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.

Článok V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie
 - umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájomom
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Nájomca sa zaväzuje:
 - užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby
 - bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a prác, ktoré sú nevyhnutné na bezpečnú prevádzku budovy
 - zabezpečiť na svoje náklady všetky potrebné úkony, ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov a ich bežnú údržbu znáša výlučne nájomca
 - zodpovedať v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie
 - plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov
 - nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa neprenechať predmet nájmu do užívania tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa riadne a včas platiť nájomné a ostatné platby dohodnuté touto zmluvou
 - udržiavať čistotu v prenajatých a v príslušných priestoroch.

Článok VI

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
2. Zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.

3. Akékoľvek zmeny Zmluvy je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody Zmluvných strán formou písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany sa dohodli na zaplatení vratnej kaucie za prenajaté priestory vo výške 6 mesačného nájmu v celkovej výške 1500,- EUR na účet prenajímateľa. Tieto finančné prostriedky budú použité na pokrytie nákladov pre prenajímateľa v prípade finančnej neschopnosti nájomcu plniť podmienky nájomnej zmluvy. Po ukončení nájomnej zmluvy a vyrovnaní všetkých záväzkov budú vrátené nájomcovi.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu plne porozumeli, táto bola spísaná na základe ich slobodnej vôle, že jej text je zrozumiteľným vyjadrením ich slobodne a vážne prejavenej vôle, že Zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za jednostranne výhodných podmienok a na znak súhlasu pripájajú svoje podpisy.

V Cerovej dňa 25.01.2024

V Cerovej dňa 25.01.2024

Prenajímateľ – Obec Cerová

Nájomca – Zuzana Heráková