

Zmluva o nájme nebytových priestorov
(uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov)

medzi:

Prenajímateľ: **Obec ROKYCANY**
Sídlo Rokycany 46 PSC 082 41
zastúpená : Róbert Šoltís, starosta obce
IČO: 00327701
Bankové spojenie: PRÍMA BANKA
IBAN: SK99 5600 0000 0088 2607 1004

a

Nájomca: Milan Olejár
IČO: 54465877
DIČ: 1127760458
Sídlo: Rokycany 107, 082 41
Bank. spojenie : SK35 8360 5207 0042 0884 4673

uzatvárajú túto

zmluvu o nájme nebytových priestorov

Čl. I

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom „Administratívnej budovy“ v obci Rokycany parc. č. 130, súp. číslo 46, vedenej na LV č. 350 v k.ú Rokycany. Ide o priestory v suteréne budovy, má samostatný vchod.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v uvedenej budove o výmere spolu 130 m² nachádzajúce sa v objekte uvedenom v bode 1.
3. Uvedený priestor bude nájomca využívať na „**reštauračná činnosť a mobilný predaj jedla**“. Nájomca pozná stav prenajímaných priestorov a v takom stave ich preberá. Nájomca si na vlastné náklady upraví priestory tak, aby vyhovovali podmienkam jeho podnikania a vyhovovali potrebným normám v predmete podnikania nájomcu.
4. Prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi uvedený nebytový priestor v článku I., aby ho dočasne užíval.

Čl. II

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na neurčitý čas a začína dňom 1.10. 2024.
2. Nájom nebytového priestoru zaniká:
 - a) dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou
 - c) odstúpením od zmluvy

Čl. III.

Nájomné

1. Nájomné za priestory uvedené v Čl. I je stanovené dohodou zmluvných strán.
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom v sume 4446 € (slovom štyritisícštyristoštyridsaťšesť eur) za rok (dvanásť mesiacov) od uzatvorenia zmluvy. Za jeden meter štvorcový ročne vo výške 34,20 €.

3. Nájomca bude platiť nájomné mesačne v sume 370,50 € (slovom tristosedemdesiat eur a päťdesiat centov) vždy do 10. dňa príslušného mesiaca. S prvou platbou za mesiac október do 10.10.2024. Nájomca bude uhrádzať nájomné na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy..
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného o viac ako 60 dní, za príslušný kalendárny mesiac je prenajímateľ oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy, s účinnosťou odo dňa jeho doručenia nájomcovi.
5. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej inflačnej doložke (ďalej aj ako „inflačná doložka“): Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za nebytové priestory v závislosti od úrovne inflácie (zmene harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien zverejnených Štatistickým úradom Slovenskej republiky), pričom nájomné sa zvýši o 100 % výšku miery inflácie. Zvýšené nájomné o infláciu bude nájomcovi písomne oznámené Prenajímateľom a Nájomca je povinný uhrádzať zvýšené nájomné od mesiaca, ktorý nasleduje po miesiaci, v ktorom bolo nájomcovi doručené takéhoto oznámenie.
6. V prípade, že medzi účastníkmi zmluvy vzniknú počas trvania tohto zmluvného vzťahu alebo pri jeho vzniku už existujú záväzky nájomcu voči prenajímateľovi, tieto budú započítané voči nájomnému.

Čl. IV

Ostatné náklady

1. Počas celej doby trvania nájmu je nájomca zároveň povinný uhrádzať prenajímateľovi aj všetky prevádzkové náklady súvisiace s užívaním nebytového priestoru a jeho príslušenstvom (ďalej aj ako „Prevádzkové náklady“). Prevádzkové náklady nájomcu na účely tejto zmluvy predstavujú náklady za služby súvisiace s užívaním nebytového priestoru a jeho príslušenstvom vzniknuté alebo namerané v nebytovom priestore a jeho príslušenstve, a to najmä náklady za dodávku elektrickej energie, plynu, vody, prípadne iných médií, výkonov, tovarov alebo služieb. Prevádzkové náklady budú nájomcovi fakturované podľa skutočnej spotreby, mesačne vždy do 10. dňa v mesiaci za predchádzajúci mesiac (čiže za mesiac október 2024 do 10. novembra 2024 a opakovane do budúcnosti).
2. Nájomcovi bude Obcou Rokycany vyrubený poplatok za komunálny odpad výmerom, takisto poplatok za odvádzanie odpadových vôd, ktoré bude uhrádzať nad rámec prevádzkových nákladov

Čl. V.

Poistenie

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu ako jeho správca, a tiež uhrádzať poistenie, v ktorom sa nachádza prenajímaný nebytový priestor, a to v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom, to znamená, že uzaviera poisťky na úhradu škody spôsobenej požiarom a živelnou pohromou.
2. Nájomca si môže na svoje náklady poistiť svoju prevádzkovú činnosť - zariadenia, majetok, činnosti a pracovníkov priamo s poisťovňou.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania nebytového priestoru bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. V prípade stavebných úprav je povinný si vyžiadať predchádzajúci súhlas prenajímateľa.
3. Malé opravy a bežnú údržbu do hodnoty 1.500 € (slovom tisícpäťsto eur), ako aj údržbu a opravy spôsobené neprimeraným užívaním nebytového priestoru si nájomca zabezpečuje na vlastné náklady. Nájomca je povinný uhrádzať najmä náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov, napr. vymaľovanie prenajatých priestorov, nátery okien a dverí, zasklievanie okien, dezinfekciu, dezinfekciu a deratizáciu, opravu a výmenu zámkov, zástrčiek, zásuviek, svietidiel a pod.

4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Nájomca je povinný do 30 minút od vyrozumenia prenajímateľom o vzniku havárie v objekte umožniť prístup prenajímateľovi k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom plynu, elektrine a podobne).
6. Nájomca zodpovedá 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.
7. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
8. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním nebytových priestorov spojené.
9. Prenajímateľ, alebo ním určené písomne splnomocnené osoby sú oprávnené požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom.
10. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.
11. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi škodu, ktorú mu spôsobí, alebo ktorú spôsobia osoby, ktoré vstúpili do budovy na základe jeho užívacieho práva, a to do 30 dní od vyúčtovania.
12. Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený (z dôvodu ktorý sám nemôže ovplyvniť tzv. „vis maior „) obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody alebo zmenšenia jej následkov, alebo v prípade iných objektívnych okolností, nemá nájomca nárok na náhradu škody (strát) a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity. Prenajímateľ sa zaväzuje uvedené obmedzenie príp. vylúčenie prevádzky odstrániť bezodkladne na svoje náklady. V prípade, ak nedôjde k odstráneniu uvedených vzniknutých prekážok a obmedzení v lehote najneskôr 30 dní, má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného.
13. Nájomca sa zaväzuje, v prípade ukončenia nájmu, vrátiť prenajímateľovi nebytové priestory v riadnom stave, zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu.
14. Nájomca môže umiestniť reklamu a označovania firmy na budove resp. na inom mieste podľa predchádzajúcej dohody s prenajímateľom.
15. Nájomca je povinný bez meškania oboznámiť prenajímateľa s každou zmenou týkajúcou sa jeho údajov (sídlo, konateľ, zmena adresy pre zasielanie faktúr, a pod.).
16. Nájomca má po dohode s prenajímateľom právo technicky a účelovo si vybaviť prenajaté priestory podľa vlastného zámeru v zmysle jeho podnikateľskej aktivity v oblasti činnosti, pre ktorú predmetné priestory bude užívať, a to na vlastné náklady, ktoré nebudú zohľadnené vo výške nájomného, ani vo forme akejkoľvek inej náhrady voči prenajímateľovi.
17. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať v prenajatých priestoroch bezpečnostné predpisy a požiarne smernice, zásady nakladania s odpadmi.
18. Nájomca si môže na vlastné náklady zriadiť zabezpečovacie zariadenie.
19. Nájomca nesmie v nebytovom priestore vykonávať žiadne činnosti spojené so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru. Nájomca v plnej miere zodpovedá za plnenie povinností oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej aj ako „BOZP“) a ochrany pred požiarmi (ďalej aj ako „OPP“) v nebytovom priestore rozsahu stanovenom príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi. Nájomca v tomto smere zodpovedá za svojich zamestnancov, ako aj za činnosti vykonávané v nebytovom priestore v oblasti BOZP a OPP v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov. Nájomca ďalej priamo zodpovedá za spôsobené škody, ako aj sankcie a pokuty udelené príslušnými orgánmi verejnej správy v dôsledku porušenia všeobecne záväzných právnych predpisov. Nájomca je za účelom výkonu kontrolného oprávnenia povinný umožniť príslušným kontrolným orgánom a povereným osobám prenajímateľa vstup do nebytového priestoru.
20. Nájomca sa zaväzuje upratovať sneh pred vstupom do prenajatých nebytových priestorov, ktoré sú predmetom zmluvy o nájme.
21. Nájomca je oprávnený vstupovať do objektu i cez sobotu, nedeľu a sviatky.

22. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
23. Nájomca je povinný dodržiavať podmienky platné VZN o verejnom poriadku v obci Rokycany.

Čl. VII.

Osobitné ustanovenia

1. V prípade výpovede z nájmu je nájomca povinný umožniť záujemcovi o užívanie nebytového priestoru obhliadku predmetu nájmu v prítomnosti prenajímateľa.
2. Nájomca ručí prenajímateľovi za všetky škody, ktoré zaviniť sám alebo osoby jemu blízke, jeho zamestnanci, nie len v priamej súvislosti s podnikateľskou činnosťou nájomcu.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Písomnosti alebo oznámenia doručované osobne súvisiace s touto zmluvou sa považujú za doručené momentom osobného prevzatia príjemcom alebo odmietnutím prevzatia príjemcom. Písomnosti alebo oznámenia zasielané doporučenou poštou sa doručujú na kontaktné údaje uvedené v tejto zmluve, pokiaľ zmluvná strana vopred neoznámí ostatným účastníkom ich zmenu a považujú sa za doručené: dňom prevzatia písomnosti; v prípade odopretia prijatia písomnosti, dňom, keď jej prijatie bolo odopreté; v prípade, ak adresát písomnosti nebol zastihnutý a písomnosť sa uloží na pošte, považuje sa za doručenú uplynutím tretieho dňa odo dňa jej uloženia, i keď sa adresát o jej uložení nedozvedel; v prípade, ak nie je možné doručiť písomnosť na adresu uvedenú v zmluve z dôvodu, že adresát nie je známy, alebo sa odsťahoval a iná adresa nebola druhej zmluvnej strane vopred preukázateľne oznámená, písomnosť sa považuje za doručenú dňom vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi, i keď sa adresát o doručení nedozvedel.
2. Pokiaľ by bola zistená neplatnosť alebo nevykonateľnosť niektorého ustanovenia tejto zmluvy, zostávajú v platnosti ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Vzniknutá medzera sa doplní v súlade so zmyslom a účelom neplatného alebo nevykonateľného ustanovenia tejto zmluvy tak, aby zodpovedala platným právnym predpisom, ako aj dobrým mravom. Obdobne sa postupuje v prípade preklepov, omylov v písaní, počítaní alebo iných zrejmych nesprávností.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a súvisiacimi právnymi predpismi.
4. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. .
5. Túto zmluvu je možné meniť len písomnou formou na základe vzájomnej dohody.
6. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch právne rovnocenných vyhotoveniach, pričom každá zmluvná strana dostane po jednom vyhotovení.
7. Zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, ako prejav ich slobodnej vôle, túto zmluvu vlastnoručne podpisujú. Práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú v celosti i na prípadných právnych nástupcov prenajímateľa, resp. nového vlastníka alebo nájomcu, a to bez osobitného súhlasu alebo dodatku.

V Rokycanoch dňa : 01.10.2024

.....
prenajímateľ

.....
nájomca