

Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len zmluva)

medzi

Prenajíateľ:

Obec Kračúnovce
Michal Boleš, zástupca starostu obce
Kračúnovce 350, 087 01
DIČ: 2020777561
Bankový účet: VÚB Giraltovce
IBAN: SK82 0200 0000 0000 0262 5522
(ďalej len „prenajíateľ“)
a

Nájomca:

ADELAJDA, s. r. o.,
Kračúnovce 149, 087 01
IČO: 43 888 313
DIČ: 2022520280
IČ DPH: SK2022520280
Bankový účet:
IBAN:
(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby nachádzajúcej sa v k. ú. Kračúnovce na parcele C KN 574/1 v budove ZŠ Kračúnovce súp. č. 277, zapísanej na LV 546 na Okresnom úrade Svidník, katastrálnom odbore.
2. Prenajíateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi časť nehnuteľnosti – nebytový priestor nachádzajúci sa na 1 poschodí stavby uvedenej v bode 1 tohto článku. Celková výmera prenajímaných priestorov je 11,8 m². Nebytový priestor pozostáva z 1 miestnosti.

Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca bude uvedený nebytový priestor užívať na výkon podnikateľskej činnosti bufet v súlade s predmetom činnosti o oprávnení podnikateľ.

Článok III. Doba nájmu

1. Nájomný vzťah sa uzatvára od 01. 09. 2020.
2. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

Článok IV.

Nájomné a úhrady spojené s nájomom

1. Výška nájomného na rok je 78,35 € (11,80 m² x 6,64 € /m² = 78,35 €)
(Slovom: Sedemdesiatosem eur 35/100).
2. Nájomné a za služby spojené s nájomom podľa dohody bude splatné polročne do 10. dňa nasledujúceho mesiaca.
3. Zmena nájmu môže byť zrealizovaná formou písomného dodatku k tejto zmluve.

Článok V.

Úhrada služieb spojených s nájomom

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi aj úhradu spojenú s nájomom. Plneniami spojenými s nájomom sú dodávky tepla na ÚK, teplo na ohrev TV a elektrická energia vo výške 60,- €/rok.
2. Nájomca uhradí v termínoch splátky nájomného aj cenu za tieto služby:
TDO, vodné a stočné.
3. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne primerane upraviť výšku platieb dohodnutých v článku V. tejto zmluvy vtedy, ak došlo preukázateľne k ich zvýšeniu zo strany dodávateľa.
4. Túto skutočnosť je prenajímateľ povinný oznámiť písomne bez zbytočného odkladu nájomcovi.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný udržiavať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov po celú dobu nájmu.
2. Prenajímateľ má právo na prístup do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly, či priestory a v nich umiestené zariadenia, ktoré sú jeho vlastníctvom, nájomca užíva dohodnutým spôsobom.
3. Nájomca je povinný nebytové priestory a v nich umiestené zariadenia užívať obvyklým spôsobom a na svoje náklady ich primerane udržiavať, robiť drobné opravy. Udržiavať čistotu v prenajatých priestoroch a príľahlých priestoroch.
4. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v nebytových 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 33.- € (napr. výmena žiaroviek, oprava zásuviek, vypínačov, vodovodných batérií či tesnenia). Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na úhradu takto vynaložených nákladov.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nebytových priestorov potreby väčších opráv a v nich umiestených zariadení, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca

zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením jeho povinností vznikla. Pod väčšou opravou sa rozumie oprava, na ktorú výdavky presiahnu 33,- € v jednotlivom prípade.

6. Nájomca je povinný v prípade havárie okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam (napr. k rozvodu elektriny, plynu a pod.), ak sú umiestnené v časti prenajatých priestorov.
7. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu a za dodržiavanie iných bezpečnostných noriem v prenajatých nebytových priestoroch a zaväzuje sa pred začatím činnosti vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
8. Nájomca nesmie uzatvoriť podnájomnú zmluvu s tretími osobami bez súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomca je oprávnený vykonať zmeny na prenajatých priestoroch len s písomným súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov spojených s vykonanými zmenami môže nájomca od prenajímateľa požadovať len v tom prípade, ak sa na ich úhradu prenajímateľ vopred zaviazal.
10. Nájomca je povinný užívať prenajaté priestory a v nich umiestnené zariadenia tak, aby na nich nevznikla škoda.
11. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného v prípade, že prenajaté nebytové priestory a v nich umiestnené zariadenia nemôže plnohodnotne užívať z dôvodu, že prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo zmluvy.
12. Nájomca po ukončení nájmu je povinný prenajaté priestory a v nich umiestnené zariadenia vrátiť v stave zodpovedajúcom dojednanému užívaniu s prihliadnutím na ich obvyklé opotrebovanie.

Článok VII.

Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov zaniká:
 - a) písomnou dohodou.
2. Prenajímateľ môže jednostranným právny úkonom kedykoľvek písomne vypovedať túto zmluvu, ak je splnený aspoň jeden z týchto dôvodov:
 - a). nájomca užíva nebytové priestory a v nich umiestnené zariadenia v rozpore so zmluvou,
 - b). nájomca mešká s platením nájomného a za služby o viac ako jeden mesiac,
 - c). nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytové priestory napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d). nájomca prenechá nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - e). nájomca nedodržiava príslušné technické bezpečnostné normy.
3. Nájomca môže písomne vypovedať túto nájomnú zmluvu, ak je splnený aspoň jeden z týchto dôvodov:
 - a). stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosti, na ktoré si nebytové priestory najal,
 - b). nebytové priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dohovorené užívanie,
 - c). prenajímateľ nedodržiava svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a zo zákona.
4. Výpovedná lehota podľa bodov 2 a 3 tohto článku je dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď jednej strany doručená druhej zmluvnej strane.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenie

1. Obsah tejto zmluvy možno zmeniť len formou písomných vzájomných odsúhlasených dodatkov.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a iných príslušných právnych predpisov.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli na základe slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
4. Zmluva bola vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania štatutárnymi zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce.

Kračúnovce, 31. 08. 2020

František Mašlej, starosta obce
prenajímateľ

ADELAJDA, s. r. o., Kračúnovce 149
nájomca