

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi:

Názov: Obec Plavnica
Sídlo: Plavnica č. 121, 065 45 Plavnica
IČO: 00 330 124
DIČ: 2020698779
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
č.ú.: SK65 0200 0000 0000 1272 7602
Štatutárny orgán: Rastislav Grich, starosta obce

(ďalej len „*prenajímateľ*“)

Obchodné meno: Zdena Štupáková – VANILLA - CUKRÁREŇ
Sídlo: Plavnica č. 414, 065 45 Plavnica
IČO: 43 315 496
DIČ: 1077124213
Bankové spojenie: SLSP, a.s.
č.ú. SK64 0900 0000 0050 2646 6004

(ďalej len „*nájomca*“)

ČLÁNOK I. ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby so súpisným číslom 217 postavenej na KN-C parcele č. 972, k. ú. Plavnica, vedenej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Stará Ľubovňa, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 1 (ďalej len „*Nehnuteľnosť*“).
2. V Nehnuteľnosti sa nachádzajú nebytové priestory pozostávajúce z 9 miestností (podľa prílohy č. 1) o celkovej výmere 124,29 m².
3. Predmetom nájmu je tzv. predná časť stavby so súp. č. 217 – 8 miestností s označením 1.01, 1.02, 1.03-a, 1.04, 1.05, 1.07, 1.08 a 1.01-a o výmere **119,89 m²** (ďalej len „*Predmet nájmu*“). Presná špecifikácia Predmetu nájmu je vyznačená v pôdoryse Nehnuteľnosti so zoznamom miestností, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.
4. Nájomca je podnikateľom, ktorý má v súlade so schváleným zámerom na prenájom obecného majetku Obce Plavnica záujem prevádzkovať v predmete nájmu výrobu a predaj cukrárenských výrobkov, pričom prehlasuje, že na túto činnosť má príslušné oprávnenie.
5. Zmluvné strany mali medzi sebou upravenú nájomnú zmluvu na nebytové priestory nachádzajúce sa v predmetnej budove, táto zmluva je však platná len do 31.12.2022.
6. Obecné zastupiteľstvo v Plavnici svojím uznesením č. 14/2022 schválilo prenájom Predmetu nájmu opäť Nájomcovi na dobu troch rokov so zjednotenou cenou nájmu za všetky priestory, v zmysle čl. 5 bod 2 predposlednej vety doposiaľ platnej zmluvy o nájme.

ČLÁNOK II. PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ touto Zmluvou dáva Nájomcovi do dočasného odplatného užívania Predmet nájmu, a to na účel prevádzkovania výrobné a predajne cukrárenských výrobkov.
2. Využívanie Predmetu nájmu na iný než dohodnutý účel a prípadné zmeny účelového využitia musia byť riešené formou písomného dodatku k tejto Zmluve.
3. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.

ČLÁNOK III. DOBA NÁJMU

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy je uzatvorený **na dobu určitú**, a to **tri roky** (ďalej len „*doba nájmu*“), pričom táto doba **začína dňom 01.01.2023** (ďalej len „*deň začatia nájmu*“) a **končí dňom 31.12.2025**.
2. Pri ukončení nájomného vzťahu je Nájomca povinný vrátiť predmet nájmu Prenajímateľovi v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé zodpovedajúce opotrebenie a s prihliadnutím na prípadné stavebné úpravy predmetu nájmu, ku ktorým dal Prenajímateľ svoj písomný súhlas, a ktoré sa prenajímateľ rozhodne ponechať si ako využiteľné pre ďalšieho prípadného nájomcu. Za pôvodný stav sa bude považovať stav, v akom sa nebytové priestory nachádzali v čase podpisu tejto zmluvy. Pri vrátení priestorov bude zmluvnými stranami vypracovaný a podpísaný odovzdávací protokol. Prenajímateľ oznámi Nájomcovi dátum vrátenia Predmetu nájmu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ Nájomca bude mať záujem užívať predmet nájmu aj po skončení dohodnutej doby nájmu, je oprávnený Prenajímateľa písomne požiadať o jeho predĺženie, a to buď na dobu určitú alebo na dobu neurčitú. Nájomca berie na vedomie, že na opakované uzavretie nájomnej zmluvy, resp. na jej predĺženie nie je právny nárok, nakoľko uzavretie novej nájomnej zmluvy, resp. jej predĺženie podlieha schváleniu obecného zastupiteľstva prenajímateľa.

ČLÁNOK IV. ZÁNİK NÁJMU

1. Nájomný vzťah dojednaný touto Zmluvou zaniká uplynutím dohodnutej doby nájmu alebo z iných dôvodov dojednaných v tejto Zmluve alebo vyplývajúcich z platnej a účinnej právnej úpravy.
2. Nájomný vzťah dojednaný touto Zmluvou môže zaniknúť písomnou dohodou oboch zmluvných strán kedykoľvek.
3. Nájomca a prenajímateľ môžu túto Zmluvu vypovedať iba z dôvodov ustanovených v § 9 zákona č.116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
4. Výpovedná lehota je pre Nájomcu a Prenajímateľa rovnaká, a táto doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane. V prípade výpovede tejto zmluvy zo strany Prenajímateľa z dôvodu podľa § 9 ods. 2 písm. b) zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov (omeškanie

nájomného alebo náhrad za poskytované služby) táto zmluva zanikne uplynutím posledného kalendárneho dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude výpoveď doručená nájomcovi.

5. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak Predmet nájmu bude užívať iná osoba ako Nájomca, ako aj v prípade, ak Nájomca zmení dohodnutý účel užívania Predmetu nájmu alebo vykoná stavebné úpravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
6. V prípade, že výpoveď spočíva v porušení povinnosti druhej zmluvnej strany je predpokladom možnosti oprávnenej strany vypovedať túto zmluvu predchádzajúca písomná výzva na splnenie si povinnosti doručená porušujúcej zmluvnej strane s poskytnutím dodatočnej lehoty 20 pracovných dní od doručenia výzvy a márne uplynutie tejto lehoty.

ČLÁNOK V. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

1. Nájomné je dojednané dohodou zmluvných strán a zároveň v súlade s uznesením obecného zastupiteľstva Obce Plavnica č. 14/2022 a počas trvania nájmu predstavuje spolu sumu **30,- € /m²/rok**. Ročný nájom v zmysle tejto zmluvy činí sumu 3.596,70 €, ktorý je splatný v mesačných splátkach od 01.01.2023 po 299,73 € vždy do 15.-teho dňa v mesiaci za aktuálny mesiac a v mesiaci december každoročne v sume 299,67 €. Nájomca je povinný platiť nájomné odo dňa začatia nájmu, pričom nájomné sa uhradza na základe tejto zmluvy, bez vystavovania samostatných faktúr. Nájomca je oprávnený užívať Predmet zmluvy v takom stave, v akom bol ku dňu podpisu zmluvy, teda v stave riadneho užívania.
2. V prípade predĺženia trvania tejto zmluvy bude výška nájomného upravená v súlade s obvyklým nájomným na základe schválenia výšky nájomného Obecným zastupiteľstvom v Plavnici. Takto určené nájomné bude hradené mesačne vždy v mesiaci, na ktorý sa platí, pričom toto nájomné bude splatné vždy v 15. kalendárny deň príslušného mesiaca a na základe dohody účastníkov bude hradené na účet Prenajímateľa označený v záhlaví tejto zmluvy. Pokiaľ nájom netrval po celý kalendárny mesiac, potom je nájomca povinný zaplatiť iba alikvotnú časť z dohodnutého mesačného nájomného.
3. V nájomnom podľa bodu 1 tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté platby za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu (vodné a stočné, dodávka elektrickej energie, vykurovanie resp. iné).
4. Nájomca je povinný ďalej hradiť prenajímateľovi všetky ostatné náklady na služby spojené s užívaním nebytových priestorov. Nájomca bude vykonávať úhrady za vodné a stočné, poplatok za komunálny odpad, a to na základe faktúr vystavených Prenajímateľom.
5. Pokiaľ Prenajímateľ uzatvoril zmluvy o dodávkach médií s dodávateľmi, je Prenajímateľ povinný pri upozornení Nájomcu na nedodanie, či menej kvalitné dodanie médií vyvinúť maximálne úsilie k obnoveniu dodávok v plnej kvalite. V prípade, že zo strany Prenajímateľa nie je táto povinnosť plnená, príp. nedodanie médií pokračuje po dobu dlhšiu než jeden mesiac, má Nájomca právo odstúpiť od tejto zmluvy.

ČLÁNOK VI. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ je povinný najmä:
 - a) odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom k užívaniu na dohodnutý účel (Nájomca podpísaním zmluvy potvrdzuje, že Predmet nájmu je v stave spôsobilom k užívaniu),
 - b) zodpovedať za protipožiarnu ochranu Nehnuteľnosti, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza
 - c) v prípade živeľnej pohromy, prípadne bezprostredného ohrozenia života, zdravia alebo svojho majetku, má Prenajímateľ právo vstupu do Predmetu nájmu bez predchádzajúceho upozornenia nájomcu. O takomto vstupe je však povinný Nájomcu bezodkladne informovať.
2. Na zabezpečenie nájomného má Prenajímateľ záložné právo k hnuťelným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu a patria Nájomcovi.
3. Nájomca je povinný:
 - a) bez zbytočného odkladu ohlásiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ vykonať, umožniť mu vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá Prenajímateľovi nesplnením povinnosti vznikla,
 - b) v prípade akejkol'vek škodovej udalosti na predmete nájmu bezodkladne informovať o nej Prenajímateľa,
 - c) umožniť Prenajímateľovi alebo ním povereným osobám prístup do Predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly dodržiavania zmluvných podmienok a prác na odvrátenie hroziaceho nebezpečenstva a škody, vždy však len v sprievode osoby určenej Nájomcom
 - d) pri skončení nájmu vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a prípadné stavebné úpravy vykonané so súhlasom Prenajímateľa, o ktoré má Prenajímateľ záujem,
 - e) za vytvorenie podmienok ochrany bezpečnosti a zdravia zamestnancov a osôb zdržujúcich sa s vedomím Nájomcu v Predmete nájmu v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov zodpovedá Nájomca. Súčasne sa Nájomca zaväzuje, že v priestoroch Prenajímateľa, ktoré nie sú predmetom zmluvy, bude dodržiavať právne a ostatné predpisy na zaistenie BOZ a OPP,
 - f) zabezpečovať na vlastné náklady a nebezpečenstvo protipožiarnu ochranu Predmetu nájmu,
 - g) zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu, drobné opravy a ostatné práce v Predmete nájmu spojené s obvyklým udržiavaním.
4. Zmeny Predmetu nájmu:
 - a) Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy Predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa,
 - b) Nájomca sa zaväzuje, že za žiadnych okolností pri zmenách a úpravách priestorov nepoužije akékoľvek materiály obsahujúce zdraviu škodlivé látky alebo iné, zakázané zložky počas ním realizovaných úprav a prác,

- c) Nájomca je oprávnený po skončení nájmu ponechať Predmet nájmu v stave po vykonaných stavebných či iných úpravách,
5. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojím obchodným menom a na priečelie Nehnutelnosti umiestniť označenie svojej prevádzky. Rozmery a konkrétne umiestnenie označenia musia byť vopred písomne schválené Prenajímateľom.
6. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu ďalšími prostriedkami technickej ochrany (mreže, elektronická ochrana atď.) len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

ČLÁNOK VII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení na oficiálnej internetovej stránke prenajímateľa s tým, že doba nájmu začne plynúť až v deň uvedený v bode 1 článku III tejto zmluvy.
2. Zmluvu možno meniť a dopĺňať iba po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán písomnou formou.
3. V prípade, že v zmluve nebolo dohodnuté inak, platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Obchodného zákonníka, Občianskeho zákonníka, ako aj iných príslušných právnych predpisov.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana prevezme po dva rovnopisy.
5. Účastníci zmluvy výslovne prehlasujú, že táto zmluva bola uzavretá slobodne, vážne, zrozumiteľne, určite a bez nátlaku, čo potvrdzujú svojimi vlastnými podpismi.
Prílohami tejto zmluvy sú: Príloha č. 1 – Špecifikácia predmetu nájmu na pôdoryse Nehnutelnosti so zoznamom miestností.

V Plavnici, dňa 28. 12. 2022

v. r.

Rastislav Grich, starosta obce
Prenajímateľ

v. r.

Zdena Štupáková - VANILLA - CUKRÁREŇ
Nájomca