

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU

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

Prenajímateľ:

OBEC CHYNORANY

Sídlo: Cintorínska 45/1, 956 33 Chynorany
Zastúpený: Mgr. Veronika Bezáková, starostka obce
IČO: 00310506
DIČ: 2021277951
Bankové spojenie: VÚB a. s.
IBAN: SK 82 0200 0000 0000 0292 7192
(ďalej označovaný iba ako „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Nájomca:

Názov: **Petra Gajdošová**
Sídlo: Nadlice č. 109, 956 32
Zastúpený: Petra Gajdošová, tel. č.: 0944 411 122
IČO: 54905923
DIČ: 1082345011
Bankové spojenie: Tatra banka
IBAN: SK47 1100 0000 0029 4213 3527
(ďalej označovaný iba ako „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

(spoločne označovaní aj ako „zmluvné strany“ alebo „účastníci“ v príslušnom gramatickom tvare)

uzatvorili dňa 27.03.2023 zmluvu o nájme nebytového priestoru /ďalej len nájomná zmluva“ alebo „zmluva“/ za nasledovných podmienok:

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v obci Chynorany, katastrálnom území Chynorany, vedená na Okresnom úrade Partizánske, katastrálny odbor na LV č. 1202 ako Pohostinstvo, súpisné číslo 23/26A, o celkovej výmere 124,19 m² nachádzajúca sa na pozemku parcela reg. KN C č. 2581/1 o výmere 58 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie zapísaná na LV č. 1202, parcela reg. KN C č. 2581/2 o výmere 31 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaná na LV č. 3112, parcela reg. KN C č. 2581/3 o výmere 12 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie zapísaná na LV č. 3972, parcela reg. KN C č. 2583/24 o výmere 116 m², druh pozemku ostatná plocha zapísaná na LV č. 3112, parcela reg. KN C č. 2583/26 o výmere 40 m², druh pozemku ostatná plocha, zapísaná na LV č. 3972

Čl. II

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor špecifikovaný v Čl. I odsek 1 tejto zmluvy a nižšie uvedené vonkajšie priestory.
2. Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru je 124,19 m². Nebytový priestor je jednopodlažná stavba.
3. Nebytový priestor pozostáva z:

Miestnosť č. 1 (chodba)	1,65 m x 2,10 m = 3,47 m ²
Miestnosť č. 2 (WC zákazníci)	3,10 m x 2,80 m = 8,68 m ²
Miestnosť č. 3 (WC personál)	1,20 m x 4,00 m = 4,80 m ²
Miestnosť č. 4 (pohostinstvo - bar)	13,80 m x 4,45 m = 61,41 m ²
Miestnosť č. 5 (pohostinstvo – za barom)	4,90 m x 4,25 m = 20,83 m ²
Miestnosť č. 6 (sklad)	5,00 m x 5,00 m = 25,00 m ²

Súčasťou predmetu nájmu sú:

- vonkajšie priestory prislúchajúce k nebytovým priestorom v celkovej výmere 208,50 m²
betónová plocha - vonkajšie posedenie 9,35 m x 22,30 m = 208,50 m²

- vonkajšie priestory prislúchajúce k nebytovým priestorom v celkovej výmere 405,90 m²
trávnatá plocha – ihrisko 24,60 m x 16,50 m = 405,90 m²

(ďalej spolu iba ako „predmet nájmu“)

4. Predmet nájmu sa nájomcovi prenecháva do užívania výhradne len na účel prevádzkovania gastro služieb (napr. pohostinstvo, bar, kaviareň, cukráreň a pod.) a skladových priestorov k prevádzkovaniu gastro služieb.

Čl. III

Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú od 01.04.2023 do 31.03.2028.

Čl. IV

Nájomné a úhrada za služby

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi za nájom predmetu nájmu nájomné.
2. Cena nájmu bola prenajímateľom a nájomcom určená dohodou a to s ohľadom na schválenie minimálnej výške nájmu Obecným zastupiteľstvom obce Chynorany, a to nasledovne:

a) za nájom nebytových priestorov na účel gastro – miestnosť č. 4 a č. 5 ... 28,50 Eur/m²/rok,
t.j. za 82,24 m² 2 343,84 Eur/rok
(slovom dvetisícristoštyridsaťtri)

b) za nájom nebytových priestorov skladových – miestnosť č. 6 ...15,00 Eur/m²/rok,
t.j. za 25 m² 375,00 Eur/rok
(slovom tristosedemdesiatpäť)

c) za nájom nebytových priestorov ostatných – miestnosť č. 1, 2 a 3... 13,50 Eur/m²/rok,
t.j. za 16,95 m² 228,825 Eur/rok
(slovom dvestodvadsaťosem)

d) za nájom vonkajších priestorov prislúchajúcich k nebytovým priestorom - betónová plocha
- vonkajšie posedenie ... 4 Eur/m²/rok,
t.j. za 208,50 m² 834,00 Eur/rok
(slovom osemstotridsaťštyri)

e) za nájom vonkajších priestorov prislúchajúcich k nebytovým priestorom - trávnatá plocha –
ihrisko 4 Eur/m²/rok,
t.j. za 405,90 m² 1 623,60 Eur/rok
(slovom jedentisícšesťstodvadsaťtri)

Celková výška nájomného za predmet nájmu je 5 405,265 Eur/rok.

- Nájomné sa platí štvrt'ročne vopred na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy a je splatné vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrt'roka.**
- Ak nájomca neuhradí nájomné v lehote uvedenej v ods. 4 tohto článku tejto zmluvy, je povinný platiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania.
- V cene nájmu nie sú zahrnuté poplatky za služby spojené s nájmom, t.j. poplatky za dodávky elektrickej energie, plynu, vody, poplatok za odvádzanie a čistenie splaškovej vody - stočné a poplatok za odvoz komunálneho odpadu.**
- Ak v priebehu plynutia doby nájmu bude Štatistickým úradom SR oficiálne potvrdená miera inflácie, prenajímateľ zvýši nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie, a to na obdobie kalendárneho roka, ktorý nasleduje po kalendárnom roku, za ktorý bola miera inflácie nameraná. Prenajímateľ oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne a predloží nájomcovi návrh dodatku k nájomnej zmluve s úpravou výšky nájomného upraveného o mieru infláciu.

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa

- Prenajímateľ sa zaväzuje protokolárne odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
- Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore len so súhlasom nájomcu. To neplatí, ak je prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy vykonať stavebné úpravy alebo iné zmeny v nebytovom priestore. V takomto prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.

Čl. VI

Práva a povinnosti nájomcu

- Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby a umožniť prenajímateľovi na požiadanie vstup do prenajatých nebytových priestorov. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytový priestor a príslušenstvo užívať zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu.
- Nájomca je povinný užívať nebytový priestor riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú si nebytový priestor prenajal nevznikla prenajímateľovi škoda.
- Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
- Nájomca je povinný starať sa o údržbu nebytového priestoru a hradiť náklady na údržbu v rozsahu dohodnutom v ods. 6 tohto článku.
- Nájomca hradí a vykonáva alebo zabezpečuje vykonanie najmä týchto prác: vymaľovanie nebytového priestoru, dezinfekciu, dezinfekciu nebytového priestoru, opravy a výmeny zámkov, zástrčiek, zásuviek, vypínačov, žiaroviek (podľa typu svetelného telesa), oprava dverí, okien a ostatných predmetov, ktoré sa v rámci nájmu poškodili, príp. znehodnotili.
- Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
- Prenechať nebytový priestor do podnájmu tretím osobám môže nájomca len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné podľa čl. IV tejto zmluvy.

10. Nájomca je povinný dodržiavať hygienické, zdravotné, bezpečnostné predpisy a ochranu pred požiarom podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom.
11. Nájomca nie je oprávnený ukladať ani na kratší čas odpady, prípadne iné hnuiteľné veci mimo prenajatých priestorov.
12. Najneskôr do 10 dní po skončení nájmu je nájomca povinný na vlastné náklady odstrániť vady užívaných priestorov, ktoré sám zaviniť a odovzdať priestory a zariadenia v stave v akom ich akých ich prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe a bez nároku na vrátenie nákladov, ktoré vynaložili na potrebné bežné opravy, resp. úpravy prenajímaných priestorov.
13. Nájomca je oprávnený umiestniť si na budove reklamu schválenú prenajímateľom po dohode s prenajímateľom o mieste a spôsobe uchytenia na budovu.

Čl. VII

Skončenie nájmu

1. Nájom dohodnutý na dobu určitú sa končí dňa 31.03.2028.
2. Pred uplynutím dohodnanej doby sa nájom končí písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
3. V písomnej dohode o zániku nájmu sa uvedie deň, ku ktorému sa nájom končí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda uzavretá.
4. Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe strany len s dôvodov uvedených v ods. 5. a 6. tohto článku.
5. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu o nájme, ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou alebo iným spôsobom porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy;
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 - c) nájomca alebo iné osoby, ktoré užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - e) nájomca prenechá nebytový priestor do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.
7. Výpovedná lehota sú tri kalendárne mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
8. Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku nebytového priestoru v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je spísaná v dvoch (2) identických vyhotoveniach, z ktorých jedno (1) vyhotovenie obdrží prenajímateľ, a jedno (1) obdrží nájomca.
2. Túto zmluvu je možné zrušiť, zmeniť alebo doplniť len dodatkami uzavretými zmluvnými stranami v písomnej forme. Tým nie je dotknuté právo žiadnej zmluvnej strany odstúpiť od tejto zmluvy v prípadoch, keď ju na to oprávňujú ustanovenia tejto zmluvy alebo zákon.
3. Práva a povinnosti každej zo zmluvných strán založené touto zmluvou prechádzajú na jej právnych nástupcov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva, ako aj všetky právne vzťahy z nej vyplývajúce alebo s ňou súvisiace sa spravujú slovenským právnym poriadkom, predovšetkým ustanoveniami

Občianskeho zákonníka. Ustanovenie predošlej vety sa považuje za dohodu zmluvných strán o voľbe (rozhodného) práva a o voľbe zákona.

5. Všetky prípadné spory, ktoré z tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou medzi zmluvnými stranami vzniknú, budú prejednávať a o nich rozhodnú všeobecné súdy Slovenskej republiky.
6. V prípade, že niektoré ustanovenie tejto zmluvy je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné alebo sa takým stane neskôr, nebude to mať vplyv na platnosť, účinnosť ani vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy a každá zo zmluvných strán sa zaväzuje na výzvu druhej zmluvnej strany uzavrieť s ňou novú zmluvu, alebo dodatok k tejto zmluve, ktorým sa nahradí dotknuté (neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné) ustanovenie, pokiaľ je to potrebné alebo vhodné na úplné dosiahnutie účelu sledovaného zmluvnými stranami pri uzatváraní tejto zmluvy. Nové ustanovenie pritom musí čo najviac zodpovedať účelu sledovanému dotknutým (nahradzaným neplatným, neúčinným alebo nevykonateľným) ustanovením.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy si budú navzájom doručovať osobne alebo doporučenou poštou na korešpondenčnú adresu, ktorou je adresa sídla adresáta zapísaná v obchodnom registri v čase odoslania príslušnej zásielky (v prípade, že adresátom je obchodná spoločnosť) alebo na poslednú známu adresu adresáta (v prípade, že adresátom nie je obchodná spoločnosť). Ak bola písomnosť preukázateľne a riadne odoslaná adresátovi na správnu korešpondenčnú adresu v zmysle predošlej vety, účinky doručenia písomnosti adresátovi nastávajú (a) skutočným doručením písomnosti adresátovi alebo (b) uplynutím lehoty osemnástich (18) dní odo dňa uloženia doručovanej zásielky na pošte alebo (c) odmietnutím prevzatia zásielky adresátom alebo (d) vrátením zásielky späť odosielateľovi, ak je adresát neznámy, a to podľa toho, ktorá z uvedených skutočností nastala v danom prípade najskôr.
8. Každá zo Zmluvných strán sama za seba vyhlasuje a potvrdzuje, že si text tejto zmluvy prečítala a plne mu porozumela, ďalej vyhlasuje a potvrdzuje, že táto zmluva vyjadruje jej skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, že nie je uzatváraná v tiesni ani v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu zmluvné strany túto zmluvu podpisujú.
9. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni zverejnenia podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

V Chynoranoch, dňa 27.03.2023

V Chynoranoch, dňa 27.03.2023

.....
prenajíateľ
Mgr. Veronika Bezáková
starostka obce

.....
nájomca