

Z M L U V A

o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa § 3 zák. č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

1.) Prenajímateľ: Obec Veľká Lehota
Sídlo : č. 52, 966 41 Veľká Lehota,
Zastúpená: Jozef Mihál, starosta obce
IČO: 00321061, DIČ: 2021111499
IČ DPH: nie je platcom DPH
Bankové spojenie : VÚB a.s., pobočka Nová Baňa
číslo účtu-IBAN: SK41 0200 0000 0014 3483 7953
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2.) Nájomca : Kristína Víglaská
Sídlo: č. 243, 966 41 Veľká Lehota
IČO: 44930054
DIČ: 1071818418
IČ DPH: ---
Bankové spojenie : SLSP, a.s.
číslo účtu-IBAN: SK57 0900 0000 0051 4257 9786
(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytového priestoru v k.ú. Veľká Lehota, v budove č. 51 druh stavby Budova obchodu a služieb, popis: Pohostinstvo, postavenej na parcele č. C-KN 358/6 – druh zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1735m², zapísanej na LV č. 1 vedenom Okresným úradom Žarnovica, katastrálnym odborom.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory o celkovej výmere 79 m² podlahovej plochy v I. nadzemnom podlaží objektu, bližšie špecifikovanej v odseku 1 tohto článku s možnosťou využívať na prevádzku aj terasu pred budovou.
3. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať nájomcovi do dočasného užívania vo vyššie uvedenej budove nebytové priestory do prenájmu v súlade s § 3 odsek 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Článok II. Účel nájmu

Nebytové priestory tvoriace predmet nájmu budú užívané nájomcom po celú dobu nájmu za účelom prevádzky: kaviarenských a pohostinských činností.

Článok III. Doba nájmu

1. Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu určitú na 1 rok, platnosť zmluvy sa automaticky bude predlžovať opäť na 1 rok v súlade s § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, pokiaľ nájomca bude predmet nájmu užívať v súlade s touto zmluvou a bude riadne a včas platiť nájomné.

Článok IV. Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Nájomné za prenájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa dojednáva v zmysle § 7 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov na základe zrealizovanej verejnej obchodnej súťaže vyhlásenej prenajímateľom Uznesením Obecného zastupiteľstva č. 8/2023 dňa 23.2.2023.
2. Mesačná úhrada za prenájom nebytových prevádzkových priestorov je 500,- € za celý predmet nájmu.
3. V cene nájomného nie sú zahrnuté platby za služby, ktorých dodávka je spojená s užívaním nebytového priestoru.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ nebude nájomcovi vystavovať faktúru na úhradu nájomného, ale nájomca bude nájomné platiť formou bezhotovostného prevodu zo svojho účtu na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy mesačne, vo výške 500,- € a to najneskôr do 25. dňa príslušného mesiaca, za ktorý sa nájomné platí.
5. Nájomca splní svoju povinnosť uhradiť nájomné včas, pokiaľ bude celá výška nájomného pripísaná na účet prenajímateľa najneskôr v deň splatnosti nájomného.
7. Prenajímateľ má právo a nájomca povinnosť uzatvoriť dodatok k zmluve, prípadne novú zmluvu v prípade schválenia novej ceny Obecným zastupiteľstvom vo Veľkej Lehote.
8. Ak Obecné zastupiteľstvo vo Veľkej Lehote schváli uznesenie, ktoré sa týka výšky nájomného za nájom majetku patriaceho Obci Veľká Lehota, má prenajímateľ právo žiadať nájomcu, ktorý má v nájme majetok patriaci Obci Veľká Lehota, aby uzavrel dodatok k zmluve spočívajúci v zmene výšky nájomného tak, aby bolo nájomné v súlade s uznesením Obecného zastupiteľstva Veľká Lehota a nájomca má povinnosť takúto dohodu uzavrieť, inak má prenajímateľ právo v prípade nájmu na dobu určitú skončiť nájom výpoveďou s trojmesačnou výpovednou lehotou.

Článok V. Služby spojené s nájmom a spôsob ich úhrady

1. Prenajímateľ je povinný počas celej doby nájmu zabezpečovať nájomcovi dodávku služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.
Ide o nasledovné služby:
 - a) dodávka vody z verejných vodovodov a stočné
 - b) dodávka elektrickej energie.
2. Úhradu cien služieb spojených s užívaním nebytových priestorov podľa bodu 1a) čl. V sa zaväzuje nájomca platiť prenajímateľovi na faktúr vystavených prenajímateľom po obdržaní vyúčtovania za služby vodné a stočné.
3. Úhradu cien služieb spojených s užívaním nebytových priestorov podľa bodu 1b) čl. V sa zaväzuje nájomca platiť prenajímateľovi mesačne vo výške preddavkov stanovených dodávateľom elektrickej energie. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ nebude nájomcovi vystavovať faktúru na úhradu zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytového priestoru, ale nájomca bude tieto platby platiť mesačne spolu s nájomným formou bezhotovostného prevodu zo svojho účtu na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to vždy do 25. dňa príslušného mesiaca.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých nebytových priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. od 1.1. do 31.12. kalendárneho roka, si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania skutočných nákladov, najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia sa rozúčtujú nájomcovi nebytových priestorov podľa odčítaných údajov na určených meradlách spotreby vody a podľa odčítaných údajov na určených meradlách spotreby el. energie.
5. Vyúčtovanie skutočných nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania uhradí na účet prenajímateľa vyúčtovaný rozdiel – nedoplatok. Rovnako prenajímateľ v tej istej lehote vráti nájomcovi vzniknutý preplatok z vyúčtovania skutočných nákladov, ak tento nebol použitý na úhradu prípadných nedoplatkov zálohových platieb alebo prác vykonaných v prospech nájomcu.

6. Nájomca súhlasí s tým, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku zálohovej platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru, v prípade, že dôjde k zmene cien týchto služieb alebo podľa skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok. Zvýšenie zálohových platieb oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne, pričom nájomca je povinný platiť takto zvýšené zálohové platby od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude nájomcovi doručené písomné oznámenie o zmene výšky zálohových platieb.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. Nájomca ich bude na svoje náklady udržiavať v stave v akom ich prevzal. O prevzatí priestorov do užívania bude spísaný protokol medzi zmluvnými stranami. Nájomné začne platiť nájomca počnúc mesiacom, v ktorom prevzal predmet nájmu, najneskôr však do 31.05.2023. Tento termín je určený za účelom prípravy priestorov a vybavenia potrebných povolení na prevádzku.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu určenom v účele nájmu podľa čl. II. tejto zmluvy a nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez súhlasu prenajímateľa.
3. O prípadnú zmenu využitia predmetu nájmu je povinný požiadať nájomca. Po nadobudnutí právoplatnosti užívacieho povolenia je nájomca povinný požiadať prenajímateľa o úpravu čl. II. tejto zmluvy.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa okrem krátkodobých prenájmov v rozsahu 1 dňa za účelom organizovania kultúrnych a spoločenských akcií.
5. Nájomca je povinný uhrádzať na svoju ťarchu a nebezpečie náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou nebytového priestoru. Pod bežnou údržbou a opravou sa rozumie výklad v zmysle prílohy nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov. Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatom priestore znáša nájomca na vlastné náklady s podmienkou, že pri skončení nájmu nebude od prenajímateľa požadovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota vecí.
6. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy prenajatých priestorov jedine s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Náklady na odsúhlasené stavebné úpravy, vrátane nákladov na príslušné revízie a atesty znáša nájomca.
7. Nájomca je povinný zabezpečovať v stanovených lehotách na svoje náklady revízie vlastných alebo prenajatých elektrospotrebičov v zmysle platných STN noriem, ktoré sa pripájajú pohyblivým príívodom.
8. Nájomca je povinný bezodkladne od vyrozumienia prenajímateľom o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi alebo ním povereným pracovníkom prístup k dôležitým zariadeniam objektu /k rozvodom vody, plynu, elektriny a pod./.. Nájomca je ďalej povinný bezodkladne od vyrozumienia prenajímateľom o vykonávaní odpočtov meracích zariadení v nebytovom priestore umožniť prenajímateľovi alebo ním povereným pracovníkom prístup k týmto zariadeniam za účelom vykonania odpočtov spotrieb tepla, teplej úžitkovej vody a studenej vody.
9. Za zabezpečenie ochrany pred požiarmi v prenajatom priestore zodpovedá nájomca, ktorý povinnosti a úlohy vyplývajúce z príslušných právnych noriem, najmä zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a z ostatných platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi preberá namiesto prenajímateľa. Nájomca je povinný za týmto účelom vykonávať všetky potrebné opatrenia, ktoré vyplývajú z uvedených právnych noriem.. Ďalej nájomca zodpovedá za vykonávanie odborných prehliadok a skúšok v prenajatých priestoroch v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z.. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch.
10. Odpisy prenajatého majetku vykonáva vlastník majetku.
11. Prenajímateľ súhlasí s vybavením predmetu nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu, s inštaláciou PSN (poplachový systém narušenia), kamerového systému a pod. na vlastné náklady nájomcu. Po skončení nájmu nájomca prostriedky ochrany na vlastné náklady z prenajatých nebytových priestorov odstráni.
12. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením sieťových zariadení a anténnych jednotiek na streche respektíve na fasáde prenajatého objektu potrebných pre riadne fungovanie verejnej komunikačnej siete nájomcu len po predchádzajúcom vyžiadaní súhlasu od prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať sa

konania, ktorým by ohrozil alebo obmedzil používanie antén nájomcu tým, že umožní súhlas tretej osobe umiestniť na prenajatom objekte zariadenie, ktoré bude obmedzovať alebo akýmkoľvek spôsobom rušiť fungovanie a prevádzku nájomcu. V prípade pochybností si prenajíateľ pred umožnením umiestnenia takýchto zariadení vyžiada stanovisko nájomcu alebo bude nájomcu vopred informovať o technických parametroch zariadenia, ktoré má byť umiestnené na streche, resp. fasáde prenajatého objektu.

13. Prenajíateľ je oprávnený užívať priestory v okolí predmetu nájmu vrátane prislúchajúcej terasy na čas verejných kultúrnych podujatí, o ktorých musí nájomcu informovať vždy vopred min. 14 dní.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí:
 - a) uplynutí doby prenájmu, ak nájomca deň po skončení doby prenájmu nebude pokračovať v užívaní predmetu nájmu,
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu, ak je nájomcom právnická osoba,
 - c) výpoveďou jednej zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodov,
 - d) výpoveďou pre hrubé porušenie zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajíateľ aj nájomca sú oprávnení túto zmluvu vypovedať bez udania dôvodu, pričom dohodou strán sa výpovedná lehota stanovuje na 3 mesiace, počítajúc od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude písomná výpoveď doručená druhej strane.
3. Nájomca sa zaväzuje, že do troch mesiacov od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede, resp. ku dňu dohodnutému v dohode o ukončení nájmu, prenajaté nebytové priestory vyprázdni a vráti prenajíateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie resp. so zmenami na ktorých sa zmluvné strany dohodli.

Článok VIII. Doručovanie písomností

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
2. Výpoveď zmluvy musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, doručuje sa osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede sa považuje aj odmietnutie jej prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenie momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
3. Ustanoveniami odsekov 1 a 2 tohto článku zmluvy sa bude spravovať aj doručovanie ostatných písomností medzi stranami (faktúry, dobropisy, upomienky, vyúčtovanie a pod.).

Článok IX. Úroky z omeškania

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca nezaplatí úhradu za užívanie nebytových priestorov do dňa splatnosti, môže prenajíateľ požadovať úrok z omeškania vo výške stanovenej Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších noviel.

Článok X.
Záverečné ustanovenia a iné dojednania

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, riadi sa táto zmluva, práva a povinnosti zmluvných strán, ako aj právne pomery z nej vyplývajúce, vznikajúce a s ňou súvisiace, platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskym zákonníkom.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že meniť a dopĺňať túto zmluvu (najmä výšku nájomného) je možné len formou písomných dodatkov k zmluve podpísaných obidvomi zmluvnými stranami, s výnimkou zmeny výšky nájomného a zálohových platieb za služby spojených s nájmom, ktorých výšku je možné meniť aj jednostranným písomným oznámením doručeným nájomcovi pri dodržaní ustanovení čl. IV. odsek 5 a článku V. odsek 6 tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, slobodne a vážne, nie v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju zmluvné strany podpisujú.
4. Táto zmluva je platná dňom podpisu obidvoma účastníkmi a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každý obdrží dve vyhotovenia.

Vo Veľkej Lehote, dňa:

Vo Veľkej Lehote, dňa:

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Jozef Mihál
starosta obce Veľká Lehota

.....
Kristína Víglaská