

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa ust. § 3 a násl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Čl. I.

Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ:

Názov: **Obec Haniska**
So sídlom : Haniska 248, 044 57 Haniska
Konajúci : Ing. Miloš Barcal – starosta obce
IČO: 00324175
DIČ: 2021235964
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Č. účtu: SK75 0200 0000 0000 0312 0542
(ďalej len „prenajímateľ“)

1.2 Nájomca:

Obchodné meno: **Mária Miklošová**
So sídlom: Haniska 166, 044 57 Haniska
Konajúca: Mária Miklošová
IČO: 40914534
DIČ: 1072713675
Registrácia: Okresný úrad Košice – okolie; odbor živnostenského podnikania
číslo živnostenského registra: 830-10374
(ďalej len „nájomca“)

Čl. II.

Predmet nájmu

- 2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby nachádzajúcej sa v katastrálnom území Haniska, zapísanej na liste vlastníctva č. 514 ako budova so súpisným číslom 246 postavená na pozemku – parcela KN „C“ č. 4 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 120 m².
- 2.2. Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva do užívania nájomcovi za odplatu nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe uvedenej v bode 2.1. tohto článku zmluvy, a to dve miestnosti so samostatným vstupom nachádzajúce sa na prízemnom podlaží o celkovej výmere 90 m², zastrešenú terasu o rozlohe 40 m² a verejné sociálne zariadenie (ďalej len „predmet nájmu“).
- 2.3. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom pre dohodnuté užívanie, s čím nájomca výslovne súhlasí.
- 2.4. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu odovzdá po skončení nájmu späť prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania, opotrebené úmerne dobe užívania a celkovému veku.

Čl. III.

Účel nájmu

- 3.1. Predmet nájmu prenecháva prenajímateľ nájomcovi do užívania výlučne na účely zriadenia a prevádzkovania pohostinského zariadenia (baru). Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa meniť, resp. rozširovať účel nájmu.
- 3.2. Nájomca je povinný si zaobstaráť všetky potrebné povolenia, súhlasy, vyjadrenia, rozhodnutia orgánov verejnej moci, fyzických a právnických osôb, ktoré sú potrebné v zmysle platných právnych predpisov na užívanie predmetu nájmu na účel uvedený v bode 3.1. tohto článku zmluvy.

Čl. IV.

Nájomné a spôsob jeho úhrady

- 4.1 Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov dohodli na výške nájmu za prenajímané nehnuteľnosti **v sume 1.200,- Eur/rok** za nebytový priestor (slovom tisícdvesto eur/rok).
- 4.2 Zmluvné strany sa v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že štvrťročné nájomné za predmet nájmu uvedený v článku II tejto zmluvy predstavuje **sumu 300,- EUR/štvrťročne** (slovom tristo eur) za celý predmet nájmu.
- 4.3 Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné raz za štvrťrok prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v bode 1.1. článku I tejto zmluvy, alebo priamo do pokladne Obecného úradu najneskôr do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroku, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Neprevzatie alebo nedoručenie faktúry nie je dôvod na neuhradenie nájomného v lehote splatnosti.

- 4.4 V prípade, že splatnosť faktúry pripadne na deň pracovného voľna alebo pracovného pokoja, bude sa za deň splatnosti považovať najbližší nasledujúci pracovný deň. Za zaplatenie faktúry sa považuje pripísanie fakturovanej čiastky v prospech účtu prenajímateľa.
- 4.5 Nájomca súhlasí s úpravou nájomného podľa bodu 4.1. tohto článku zmluvy v súlade s príslušnou mierou ročnej inflácie. Nájomné bude počas doby platnosti zmluvy upravované medziročne vždy k 1.4. o infláciu publikovanú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
- 4.6 Ak sa nájom začne alebo skončí v priebehu kalendárneho mesiaca, prenajímateľ bude mať nárok na pomernú časť nájomného, ktorá bude zodpovedať skutočnej dĺžke trvania nájmu počas daného kalendárneho mesiaca. V takomto prípade nájomca uhradí nájomné za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do 10 dní od vzniku nájomného pomeru, resp. najneskôr do 10 dní od zániku nájomného pomeru, pokiaľ nájomné už neuhradili podľa bodu 4.2. tohto článku zmluvy. V tej istej lehote prenajímateľ vráti nájomcovi preplatok na už poskytnutom nájomnom.
- 4.7 V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania po lehote splatnosti.
- 4.8 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že služby spojené s užívaním predmetu nájmu si nájomca zabezpečí priamo od dodávateľov a distribútorov týchto služieb bez zaangažovania prenajímateľa.
- 4.9 V nájomnom podľa bodu 4.1. tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté žiadne ďalšie poplatky, úhrady, resp. iné platby súvisiace s užívaním predmetu nájmu zo strany nájomcu. Ak prenajímateľovi vznikne povinnosť uhradiť akýkoľvek poplatok, úhradu alebo inú platbu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu nájomcu, nájomca sa zaväzuje refundovať prenajímateľovi na základe jeho výzvy takýto poplatok, úhradu, resp. inú platbu v lehote 10 dní odo dňa doručenia tejto výzvy.
- 4.10 V dohodnutom nájomnom nie sú zahrnuté náklady na bežné opravy a údržbu prenajatých priestorov a zariadení, ani prevádzkové náklady ako náklady na spotrebu elektrickej energie, vodné, kúrenie, telefónne linky, upratovanie spoločných priestorov, vývoz komunálneho odpadu, vývoz žumpy a pod., ktoré hradí nájomca sám priamo dodávateľom poskytovaných služieb.

Čl. V.

Práva a povinnosti nájomcu

- 5.1 Nájomca je oprávnený na základe písomného súhlasu prenajímateľa umiestniť na svoje náklady na budove na vhodnom mieste svoje firemné označenie, vrátane loga firmy, prípadne označenia jeho prevádzkarne v súlade so zákonom o živnostenskom podnikaní.
- 5.2 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu ako riadny hospodár. Nájomca je povinný sprístupniť priestory verejných WC, ktoré sú predmetom nájmu, na požiadanie aj verejnosti a v prípade požiadavky zástupcu Obce Haniska aj na účely kontroly. Zároveň je nájomca povinný na vlastné náklady zabezpečiť upratovanie, čistenie a poriadok verejných WC (vrátane blízkeho okolia), funkčnosť a bežné opravy a údržbu všetkých zariadení.
- 5.3 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, k účelu uvedenému v tejto zmluve, dodržiavať všeobecne platné právne predpisy, najmä protipožiarne, hygienické a ekologické, chrániť predmet nájmu pred poškodením, zničením alebo stratou, ako aj uplatniť všetky právne prostriedky na jeho ochranu vrátane včasného uplatnenia práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi verejnej moci.
- 5.4 Za zničenie, krádež a za akékoľvek znehodnotenie vecí z majetku nájomcu, nachádzajúcich sa v predmete nájmu, prenajímateľ nezodpovedá.
- 5.5 Nájomca zodpovedá tiež za škodu, ktorá vznikla na predmete nájmu, okrem škody spôsobenej bežným opotrebovaním, alebo konaním a zanedbaním zo strany prenajímateľa.
- 5.6 Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonávať na predmete nájmu bežné opravy a údržbu, a to tak, aby predmet nájmu bol počas celej doby nájmu, ako aj po jej skončení spôsobilý na dohodnuté užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ako aj aby sa jeho hodnota nezmenšovala. V prípade potreby vykonanie opráv nad rámec bežných opráv a údržby, je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi písomne potrebu takýchto opráv a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie. Inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 5.7 Nájomca je oprávnený na svoje náklady, po písomnom súhlase prenajímateľa, vykonať drobné úpravy na predmete nájmu. Úpravami nesmie znížiť hodnotu prenajatého priestoru. O zamýšľaných úpravách musí nájomca prenajímateľa písomne vopred včas informovať. Po skončení nájmu nemá nájomca právo požadovať od prenajímateľa náhradu takto vynaložených nákladov. Prenajímateľ má právo po skončení nájmu požadovať od nájomcu odstránenie týchto úprav na náklady nájomcu, ak by neboli v budúcnosti využiteľné.
- 5.8 Zmeny stavby, u ktorých je potrebné stavebné povolenie alebo akejkoľvek úpravy, ktoré zmenia stavebno-technický charakter predmetu nájmu, môže nájomca urobiť len na základe predchádzajúcej písomnej dohody s prenajímateľom a po kladných stanoviskách (stavebné povolenia, ohlásenie stavby) vecne a miestne príslušných orgánov verejnej správy.
- 5.9 Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za akékoľvek škody, ktoré vzniknú realizáciou prác podľa bodu 5.6. až 5.8. tohto článku zmluvy bez ohľadu na skutočnosť, či túto škodu zavinil nájomca alebo jeho dodávateľa, ktorí vykonávali tieto práce na základe osobitnej dohody s nájomcom.

- 5.10 Nájomca sa zaväzuje v rámci užívania predmetu nájmu zabezpečovať revízie vlastných zariadení všetkého druhu, umiestnených v predmete nájmu a zabezpečiť si platné revízne správy na všetky svoje zariadenia a inštalácie, v predmete nájmu, ktoré bude užívať počas dohodnutej doby nájmu.
- 5.11 Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s dohodnutým účelom zmluvy. V predmete nájmu bude nájomca dodržiavať platné predpisy na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany (ďalej len „BOZP a PO“). Z hľadiska BOZP a PO nájomca zodpovedá za bezpečnú a hygienicky nezávadnú prevádzku a požiarnu bezpečnosť a toto realizuje na vlastné náklady. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie právnych predpisov vrátane predpisov BOZP a PO, v predmete nájmu. Zároveň je nájomca povinný na vlastné náklady odstrániť v predmete nájmu všetky nedostatky v oblasti BOZP a PO.
- 5.12 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať čistotu a poriadok v predmete nájmu a na verejnom priestranstve patriacom k predmetu nájmu v súlade s dobrými mravmi, príp. so všeobecne záväzným nariadením obce.
- 5.13 Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť mu vstup do predmetu nájmu za účelom preverenia dodržiavania BOZP a PO a ostatných právnych predpisov nájomcu, ako aj dodržiavania ich ďalších povinností a podmienok nájmu v zmysle tejto zmluvy.
- 5.14 Nájomca nie je oprávnený dať do podnájmu predmet nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu previesť práva a povinnosti z tejto zmluvy na akúkoľvek inú tretiu osobu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 6.1 Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi predmet nájmu a umožniť mu užívať predmet nájmu.
- 6.2 Prenajímateľ je povinný zaisťovať iba vykonanie nutných opráv, údržby a stavebných úprav nad rámec bežných opráv a údržby v predmete nájmu, zaisťovať riadnu údržbu (opravy budovy a predmetu nájmu a odstraňovať škody na nich vzniknuté. S výnimkou naliehavých prípadov prenajímateľ oznámi nájomcovi vykonávanie takých opráv, údržby a stavebných úprav vopred a zabezpečí maximálne zníženie ich negatívnych vplyvov.
- 6.3 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi, jeho zamestnancom, obchodným partnerom, zákazníkom užívať priestor slúžiaci k sprístupneniu predmetu nájmu a vstupovať do predmetu nájmu 24 hodín denne, sedem dní v týždni. Týmto však nie je dotknutá regulácia otváracích hodín na území obce.
- 6.4 Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi na jeho náklady vybaviť predmet nájmu vhodným nábytkom, vybavením a zariadením.
- 6.5 Prenajímateľ je oprávnený, po predchádzajúcom oznámení a v primeranej dobe, presvedčiť sa o stave predmetu nájmu. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do predmetu nájmu.
- 6.6 V prípade hroziaceho nebezpečenstva (ohrozenie majetku, zdravia alebo životov ľudí - ďalej len núdzový prípad) je prenajímateľ oprávnený vstúpiť kedykoľvek do priestorov nájomcu aj za jeho neprítomnosti.
- 6.7 Prenajímateľ sa zaväzuje vyvinúť primerané úsilie na to, aby nájomca nebol obmedzovaný v užívaní predmetu nájmu v zmysle tejto zmluvy zo strany iných osôb.

Čl. VII.

Trvanie a skončenie nájmu

- 7.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný pomer založený touto zmluvou sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 1.7.2023 do 30.6.2028.**
- 7.2. Nájomný pomer môže ktorákoľvek zo zmluvných strán ukončiť výpoveďou aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po dni doručenia výpovede druhej strany.
- 7.3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade:
- 7.3.1. ak nájomca užíva predmet nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa na iný účel, ako je uvedený v článku III tejto zmluvy;
 - 7.3.2. ak je nájomca v omeškaní so zaplatením nájomného minimálne 30 dní po uplynutí lehoty splatnosti v zmysle článku IV tejto zmluvy;
 - 7.3.3. ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda;
 - 7.3.4. ak sa začne konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie v súvislosti s majetkom nájomcu;
 - 7.3.5. ak nájomca poruší akúkoľvek inú povinnosť vyplývajúcu pre neho z nájomného pomeru založeného touto zmluvou, pričom nevykoná nápravu na základe písomnej výzvy prenajímateľa v dodatočnej primeranej lehote, ktorá je 10 dní.
- 7.4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade:
- 7.4.1. ak prenajímateľ v rozpore s touto zmluvou bráni alebo neumožňuje užívanie predmetu nájmu po dobu aspoň jeden mesiac;
 - 7.4.2. ak na prenajímateľa bude zavedená nútená správa;
 - 7.4.3. ak bol predmet nájmu odovzdaný nájomcovi v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilým

- na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitelným alebo ak sa mu odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy;
- 7.4.4. ak si tretia osoba uplatňuje k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu a prenajímateľ v primeranej lehote neurobí potrebné právne opatrenia na ich ochranu alebo ak nie sú ich opatrenia úspešné;
- 7.4.6. ak prenajímateľ poruší akúkoľvek inú povinnosť vyplývajúcu pre neho z článku VI tejto zmluvy, pričom nevykoná nápravu na základe písomnej výzvy nájomcu v dodatočnej primeranej lehote, ktorá je 10 dní.
- 7.5. Odstúpením od zmluvy podľa bodu 7.3. a 7.4. tohto článku zmluvy nájomný pomer zaniká dňom doručenia oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy druhej zmluvnej strane.
- 7.6. Nájomca je povinný uvoľniť a vypratať prenajatý predmet nájmu prenajímateľovi ku dňu skončenia nájmu, najneskôr však do 3 dní po jeho skončení. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu obojstranne podpísaný protokol.
- 7.7. Ak nájomca nevypracuje predmet nájmu v súlade s bodom 7.6. tohto článku zmluvy, podpisom tejto zmluvy splnomocňujú prenajímateľa:
- 7.7.1. vstúpiť do priestorov predmetu nájmu,
- 7.7.2. za prítomnosti inej nezúčastnenej osoby vykonať súpis vecí nájomcov umiestnených v týchto priestoroch, a na náklad nájomcov ich uskladniť podľa svojej voľby,
- 7.7.3. vykonať všetky ďalšie nevyhnutné úkony potrebné na vypratanie predmetu nájmu.
- 7.8. V prípade neuvoľnenia a nevypratania predmetu nájmu nájomcom v stanovenej lehote prenajímateľ môže požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR za každý deň omeškania s plnením tejto povinnosti. Dojednaním tejto zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody spôsobenej porušením tejto povinnosti.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

- 8.1 Zmluva je platná dňom jej podpisu zmluvnými stranami, pričom zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva zosúladí právny a faktický stav s účinnosťou od 1.7.2023. Táto zmluva nadobúda účinnosť deň po jej zverejnení v zmysle ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov. Nájomca sa zaväzuje, že do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti vysporiada voči prenajímateľovi všetky záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy za užívanie predmetu nájmu od 1.7.2023 do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 8.2 Akékoľvek zmeny alebo doplnky obsahu tejto zmluvy musia byť urobené formou písomných dodatkov, ktoré budú platné, ak budú riadne potvrdené a podpísané oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. Po obojstrannom potvrdení sa stanú súčasťou tejto zmluvy.
- 8.3 Uzavretie tejto zmluvy bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Haniska č. 51/2022-2026 zo dňa 30.6.2023.
- 8.4 Ak akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy bude alebo sa stane neplatným, nezákonným alebo nevykonateľným, potom zvyšné ustanovenia zostávajú platné a vykonateľné. Zmluvné strany sa dohodli, že takéto neplatné, nezákonné alebo nevykonateľné ustanovenie sa bude považovať za nahradené platným, zákonným a vykonateľným ustanovením s rovnakým alebo aspoň podobným účelom.
- 8.5 Na doručovanie písomností v rámci nájomného pomeru založeného touto zmluvou sa bude primerane aplikovať ust. § 112 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov.
- 8.6 Právne vzťahy založené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a inými aplikovateľnými právnymi predpismi.
- 8.7 Obidve zmluvné strany tejto zmluvy vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že ju uzavreli po vzájomnom prejednaní podľa ich práva a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie však v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany potvrdzujú autentickosť tejto zmluvy svojimi podpismi.
- 8.8 Táto zmluva bola vypracovaná v dvoch vyhotoveniach, v jednom pre každú zmluvnú stranu.

V Haniske, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Miloš Barcal
starosta obce

.....
Mária Miklošová