

**Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2024
uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov**

medzi

Obec Veličná, 027 54 Veličná 162

zastúpené: Ing. Daniel Laura

IČO: 00314960

DIČ: 2020561895

Číslo účtu:

Účet je vedený:

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Elis vel, s. r. o., 198, Oravský Podzámok 027 41

zastúpený: Helena Katolínová

IČO: 55 833 284

DIČ:

Číslo účtu:

Účet je vedený:

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, Oddiel. Sro Vložka číslo: 58025/L

(ďalej len „nájomca“)

I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nebytových priestorov stavba súp. č. 337 Obchodný objekt na pozemku parc. C-KN 435/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 281 m² k.ú. Veličná, zapísaný na LV č. 596
2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi za odplatu do dočasného užívania nebytový priestor nachádzajúci sa v objekte č. 337 vo Veličnej, o celkovej výmere **188 m²**.
3. Nebytové priestory je oprávnený užívať len na prevádzkovanie reštauračných služieb a výherných hracích prístrojov.

II. Účel nájmu

1. Nájomca bude priestory špecifikované v článku I. bod 2. a 3. tejto zmluvy používať výlučne na tento účel.
2. Nájomca môže zmeniť účel nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

III. Doba nájmu

1. Nájom nebytového priestoru sa uzatvára na dobu **určitú od 01.02.2024 do 31.12.2026.**

IV. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške: **ročné nájomné 6783,60 EUR.**
2. Nájomné je splatné mesačne vopred, najneskoršie do 15. dňa príslušného mesiaca vo výške 1/12 ročného nájomného, čo predstavuje čiastku **565,30 EUR** na účet prenajímateľa - **VS: 012024**
3. Nájomca sa zaväzuje hradiť obci Veličná miestny poplatok za komunálne a drobné stavebné odpady.

4. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného v dohodnutej lehote splatnosti, nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo sumy, so zaplatením ktorej je nájomca v omeškaní, a to za každý deň omeškania.
5. Predpokladom pre platenie nájomného je táto zmluva. Prenajímateľ nie je povinný vystaviť nájomcovi faktúru.
6. Ku dňu účinnosti tejto zmluvy zloží nájomca v hotovosti k rukám prenajímateľa kauciu vo výške jednemesačného nájomného. Táto kaucia bude zachovaná po celú dobu platnosti tejto zmluvy a bude vyúčtovaná a vrátená až po skončení zmluvného vzťahu pri odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi. Prenajímateľ si vyhradzuje právo požiť kauciu na úhradu eventuálnych škôd, či iných záväzkov voči prenajímateľovi. Úroky z kaucie prináležia prenajímateľovi.

V. Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohových platieb:
 - za elektrickú energiu: 100,- EUR/mesačne (záloha vypočítaná podľa skutočne spotrebovanej elektrickej energie za predchádzajúci rok)
 - za vodu 10 Eur/mesačne (záloha vypočítaná podľa skutočne spotrebovanej vody za predchádzajúci rok)
2. Zálohové platby, bude nájomca poukazovať na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., **číslo účtu:**, **VS: 012024**, mesačne vopred, a to najneskôr do 15. dňa nasledujúceho mesiaca. Ak sa platby nebudú nachádzať na uvedenom účte, môže prenajímateľ nájomcu odpojiť od dodávky elektrickej energie, pričom náklady na opätovné zapojenie bude znášať nájomca.
3. Záloha musí byť splatená súčasne s nájomným (článok IV bod 2)
4. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu účtovacieho obdobia, si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov.
5. Skutočné náklady za elektrickú energiu vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi každoročne, najneskôr do 30.04. a v lehote 30 dní od obdržania vyúčtovania nájomca uhradí nedoplatok. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zaúčtovaný na prípadne nedoplatky záloh.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomcovi bude účtovaný vývoz žumpy 90% zo skutočnej spotreby vody.

VI. Technický stav nebytového priestoru

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie, pričom práce navyše požadované vzhľadom na charakter budúcej prevádzkovej činnosti nájomcu vykoná nájomca na vlastné náklady po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa. Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatom nebytovom priestore znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajatý nebytový priestor v stave v akom ho od prenajímateľa prevzal pri podpise tejto zmluvy ak sa účastníci nedohodnú inak.
3. Pre prípad, že nájomca poruší svoju povinnosť pri skončení nájmu založeného touto zmluvou odovzdať prenajatý nebytový priestor v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal a medzi účastníkmi nedošlo k inej dohode, je prenajímateľ oprávnený uviesť prenajatý nebytový priestor do pôvodného stavu sám a to na náklady nájomcu.

VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.

3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutých opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
6. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.
7. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
8. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.
9. Prenajímateľ je oprávnený požadovať vstup do nebytových priestorov za účelom kontroly, či ich nájomca užíva riadnym spôsobom a na účel uvedený v zmluve. Termín prehliadky nebytových priestorov oznámi prenajímateľ nájomcovi 1 deň pred termínom vykonania prehliadky. V prípadoch, keď vec neznesie odklad je prenajímateľ oprávnený vstúpiť bez predchádzajúceho oznámenia termínu konania prehliadky.
10. Zmeny v prenajatých nebytových priestoroch, vrátane zmien vnútorného vybavenia, ktoré patrí prenajímateľovi, je nájomca oprávnený vykonávať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Súhlas prenajímateľa sa rovnako vyžaduje na umiestnenie akejkoľvek reklamy, či informačného zariadenia.

VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:

- a) dohodou
 - b) výpoveďou v 1-mesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Výpoveď je účinná aj v prípade, kedy tento doručený písomný prejav nebude nájomcom alebo zástupcom nájomcu v jeho sídle prevzatý alebo prevzatie bude ním odmietnuté. Súčasne s výpoveďou bude doručená žiadosť o opustenie priestorov, ktoré sú predmetom nájmu.
 - c) uplynutím dojednanej doby (platí len pre prípad, ak je nájom na dobu určitú).
 - d) odstúpením od zmluvy, z dôvodu ak nájomca nezaplatí dva po sebe idúce nájomné
2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať ak:
- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou;
 - b) nájomca nezaplatí nájomné uvedené v článku IV a zálohové platby za elektrickú energiu uvedené v článku V, v dohodnutej lehote splatnosti, prenajímateľ môže zmluvu vypovedať písomne s 15-dňovou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť nasledujúcim dňom po doručení výpovede nájomcovi.
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním 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 alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu najneskôr na druhý deň po skončení trvania tejto nájomnej zmluvy. Ak nájomca poruší túto povinnosť, zaväzuje sa prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 15,00,- € za každý aj začatý deň omeškania s vypratáním predmetu nájmu. V prípade, že nájomca nevypracie priestor do 5 kalendárnych dní, prenajímateľ je oprávnený vypratať predmet nájmu a to na náklady prenajímateľa.
4. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si priestor prenajal;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;

- c) prenajíateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z ust. § 5 ods. 1, zák. č. 116/1990 Zb.
5. Zmluvné vzťahy, neupravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatnými súvisiacimi právnymi predpismi.
6. Výpoveďou nezaniká povinnosť nájomcu zaplatiť dlžnú čiastku.

IX. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
2. Obidve zmluvné strany sa zaväzujú, že túto zmluvu a všetky dojednania z nej vyplývajúce budú považovať za dôverné a budú ich chrániť pred zneužitím tretími osobami okrem údajov, ktoré sú povinní poskytovať podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Poskytovanie údajov je podmienené prerokovaním s druhou zmluvnou stranou.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
4. Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých po jednom obdrží prenajíateľ aj nájomca.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni zverejnenia zmluvy na webovom sídle obce.

Vo Veličnej, dňa 31.01.2024

Prenajíateľ

Nájomca