

Zmluva o nájme č. N/3/2024

(uzatvorená v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov)

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: Obec Klokočov
IČO: 00 325 309
So sídlom: Obecný úrad Klokočov, Klokočov 54, 072 31 Vinné
Zastúpený: Ing. Monika Hudáčková – starostka obce
DIČ: 2020738907
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.
IBAN: SK86 5600 0000 0042 0976 1001
Tel.: 056/6492112, 0918 414 737, 0903 635 642
Email: obec@klokocovmi.sk; starosta@klokocovmi.sk
(ďalej len prenájomca)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: Milan Janošov
Narodený:
Rodné číslo:
Bytom: Agátová 6240/31, 071 01 Michalovce
(ďalej len nájomca)

uzatvárajú zmluvu za týchto podmienok

II. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ prehlasuje, že obec je v zmysle § 1 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení zmien a doplnkov právnickou osobou, ktorá za podmienok ustanovených zákonom samostatne hospodári so svojim majetkom a je oprávnená v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení zmien a doplnkov prenechať svoj majetok do nájmu tretej osobe za podmienok uvedených v právnych predpisoch a za podmienok uvedených v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností - nebytový priestor bývalého Espresso baru a skladových priestorov na prízemí, o výmere 41,6 m² (s možnosťou užívať aj WC pri skladových priestoroch). Nebytový priestor je umiestnený v stavbe Polyfunkčný objekt cestovného ruchu Zemplínska šírava Klokočov súp. č. 54, zapísanej na LV č. 329, okres Michalovce, obec Klokočov, katastrálne územie Klokočov.

III. Predmet nájmu

1. Na základe tejto Zmluvy prenájomca prenecháva nájomcovi do dočasného užívania (nájmu) – nebytový priestor bývalého Espresso baru a skladových priestorov na prízemí, o výmere 41,6 m² (s možnosťou užívať aj WC pri skladových priestoroch) postavený na parcele číslo 231 súpisné číslo 54 špecifikovaných v čl. II. ods.1.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi a nájomca preberá predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie na dohodnutý účel nájmu. Nájomca prehlasuje, že mu je známy stav predmetu nájmu a v takomto stave ho aj bez výhrad preberá do dočasného užívania (nájmu).
3. Prenajímateľ prehlasuje, že prenechanie predmetu nájmu špecifikovanom v čl. III. ods. 1 pre nájomcu bolo prejednané a odsúhlasené Uznesením OcZ Obce Klokočov č.61/2023 zo dňa 15.12.2023 a Uznesením OcZ Obce Klokočov č. 15/2024 zo dňa 15.03.2024.

IV. Účel nájmu

1. Predmet nájmu špecifikovaný v čl. III odsek. 1 je nájomca oprávnený využívať len na dohodnutý účel: - budúci nájomca bude poskytovať služby v oblasti reštauračných služieb v obci Klokočov, čo bude mať pozitívny vplyv pre rozšírenie služieb v obci nie len pre jej obyvateľov.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet Zmluvy užívať len na dohodnutý účel a len pre vlastnú potrebu. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu špecifikovaný v čl. III. odsek. 1 či už celý alebo jeho časť do užívania (podnájmu) tretej osobe.
3. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením vhodných a primeraných informačných tabúl a nájomca je povinný pri ukončení nájmuného vzťahu tabule odstrániť. Nájomca, pred tým ako ich umiestní, je povinný ich prekonzultovať s prenájomcom.

V. Nájomné a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného bola určená dohodou a vyplýva z Uznesenia OcZ za celkovú cenu nájmu 150,- Eur/mesiac. V cene nájomného je zahrnutá paušálna odplata za energie, služby spojené s užívaním vo výške 50,- Eur/mesiac.
2. V prípade, ak počas trvania nájomného vzťahu dôjde k úprave výšky nájomného, zaväzuje sa zmluvné strany uzatvoriť dodatok k tejto zmluve.
3. Nájomné špecifikované v čl. V ods. 1 je splatné raz za 3 mesiace a to najneskôr do posledného dňa v mesiaci za štvrtý rok, a to buď na účet prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy alebo v hotovosti do pokladnice Obce Klokočov.
4. Nájomné je splatné na účet prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy, alebo v hotovosti do pokladne Obce Klokočov.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dane a všetky poplatky v zmysle zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a poplatkoch v platnom znení a v zmysle platného VZN Obce Klokočov o miestnych daniach a poplatkoch.

VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu a starať sa o neho na svoje náklady ako riadny hospodár.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať pravidelnú úhradu nájomného v zmysle dohody zmluvných strán.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v tejto Zmluve. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje, že nebudú brániť prenajímateľovi vo výkone jeho vlastníckych práv. Nájomca sa zaväzuje umožniť osobám povereným prenajímateľom vstup na predmet nájmu za účelom vykonania kontroly stavu a dodržania účelu využitia v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve.
5. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť čistenie a údržbu predmetu nájmu špecifikovanom v čl. III. ods. 1 tak, aby nedochádzalo k prípadným škodám na predmete nájmu a znečisťovaniu životného prostredia. Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať predpisy na ochranu životného prostredia.
6. V prípade, že v dôsledku porušenia povinnosti nájomcu vznikne prenajímateľovi alebo tretím osobám škoda, zodpovedá za ňu v plnom rozsahu nájomca, ktorý sa zaväzuje takto vzniknutú škodu poškodenej strane nahradiť a to aj vtedy ak bola spôsobená osobou, ktorá sa s vedomím nájomcu zdržiavala na predmete nájmu.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi počas trvania nájomného vzťahu nerušene užívať predmet nájmu za predpokladu, že nájomca bude užívať predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi a platnými normami (VZN a iné) Obce Klokočov.

VII. Doba nájmu a skončenie nájomného vzťahu

1. Nájomná Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.10.2024 do 31.12.2024.
2. Nájomný vzťah založený touto Zmluvou zaniká:
 - a) uplynutím dohodnutej doby prenájmu,
 - b) na základe písomnej dohody zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán a to aj bez uvedenia dôvodu v jednomesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane.
3. Omeškanie s úhradou nájomného za predmetu nájmu definovaným v čl. III. ods. 1 po dobu viac ako 30 dní sa považuje za porušenie tejto Zmluvy a prenajímateľ môže odstúpiť od tejto Zmluvy a uplatniť sankciu v zmysle čl. VIII. ods. 1 tejto Zmluvy odo dňa omeškania. Odstúpenie nadobudne účinnosť dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení nájomcovi.
4. Porušenie ktoréhokoľvek ustanovenia dotknutých článkov čl. IV. ods. 1, ods. 2. ods. 3 alebo čl. VI. ods. 3, ods. 4, ods. 5 sa považuje za porušenie tejto Zmluvy a prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť a môže uplatniť voči nájomcovi zmluvnú pokutu podľa čl. VIII. ods. 2 tejto Zmluvy a náhradu škody podľa čl. VIII. ods. 4 tejto Zmluvy. Odstúpenie nadobudne účinnosť dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení nájomcovi.
5. Dňom písomnej dohody o ukončení nájomného vzťahu, dňom doručenia výpovede (odstúpenia) sa všetky pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi vyplývajúce z tejto Zmluvy stanú splatnými. Nájomca je povinný ich vysporiadať do 10 dní od skončenia nájmu.
6. Ak dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu vyplývajúceho z tejto Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný odstrániť všetky dodatočné úpravy, ktoré na predmete nájmu vykonal. V prípade, že tak neurobí do 30 dní od ukončenia nájomného vzťahu, je prenajímateľ oprávnený vykonať odstránenie dodatočných úprav na náklady nájomcu.
7. V prípade ukončenia nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu nemá nájomca právo požadovať od prenajímateľa úhradu nákladov, investícií vykonaných na predmete nájmu a ani právo požadovať úhradu protihodnoty o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu s tým, že úpravy vykonané na predmete nájmu bezplatne prechádzajú do vlastníctva prenajímateľa.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu bez akýchkoľvek tiarch a obmedzení právnych, či faktických
9. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa neuplatní.

10. Zmenu adresy na doručovanie je nájomca povinný písomne oznámiť, inak sa nájomca ako zmluvná strana, ktorá porušila uvedenú povinnosť, nemôže dovolávať neplatnosti doručenia na pôvodnú adresu.
11. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý nájomca odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie tretí deň úložnej doby pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou nájomcovi, alebo v ktorý je na zásielke, doručovanej poštou, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. Kde sa v tejto zmluve používa termín pošta, rozumie sa tým poštový podnik.
12. V prípade pochybností sa má za to, že písomnosť bola doručená nájomcovi na 5. deň od podania písomnosti na prepravu ako zásielka pre nájomcu. Doručenie v sídle nájomcu je platné aj keď písomnosť prevezme iná plnoletá osoba (konateľ, príbuzný, zamestnanec a pod.).

VIII. Ostatné dojednania

1. V prípade omeškania nájomcov s úhradou nájomného špecifikovanom v čl. V. môže prenajímateľ uplatniť úrok z omeškania vo výške 0,04 % z nezaplatenej sumy za každý deň omeškania.
2. Prenajímateľ môže uplatniť voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 1 000,- Eur za každé porušenie ktoréhokolvek ustanovenia dotknutých článkov čl. IV. ods.1, ods. 2, ods. 3, alebo, alebo čl. VI. ods. 3, ods. 4, ods. 5 tejto Zmluvy.
3. Povinnosť zaplatiť dojednanú zmluvnú pokutu trvá aj v prípade, ak porušením jeho povinností druhému účastníkovi nevznikla škoda. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť nájomcu splniť si zmluvné povinnosti, pre prípad porušenia ktorých bola zmluvná pokuta dojednaná.
4. Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinností, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta. Prenajímateľ je oprávnený domáhať sa aj náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený uplatniť zmluvnú pokutu bez ohľadu na stupeň zavinenia nájomcu.

IX. Záverečné dojednania

1. Túto Zmluvu možno zrušiť, meniť a dopĺňať len po vzájomnej dohode zmluvných strán vo forme písomných dodatkov.
2. Všetky spory vyplývajúce z tejto Zmluvy, alebo vzniknuté v súvislosti s ňou, budú zmluvné strany riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou.
3. Právne vzťahy touto Zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení zmien a doplnkov, zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení zmien a doplnkov, zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení zmien a doplnkov a súvisiacimi predpismi.
4. Ak niektoré ustanovenia tejto Zmluvy stratia platnosť alebo účinnosť, tým nie je dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení Zmluvy sa použije právna úprava, ktorá sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto Zmluva podlieha zverejneniu podľa zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zmien a doplnkov a s jej zverejnením týmto súčasne vyjadrujú svoj súhlas.
6. V tejto zmluve dotknuté osoby súhlasia so spracovaním osobných údajov (zoznam údajov je daný rozsahom použitia v tejto zmluve, alebo v rozsahu danom podľa NARIADENIA EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) /v skratke GDPR/. Dotknuté osoby prehlasujú, že údaje sú úplne, pravdivé, správne, aktuálne a ich súhlas so spracovaním na dobu neurčitú, alebo na dobu potrebnú na dosiahnutie účelu Zmluvy je vyjadrený podpisom na tejto zmluve. Údaje sa spracúvajú pre účel zverejnenia, archivovania, sprístupnenia tretím subjektom (subjekty založené obcou, rozpočtové a príspevkové organizácie obce, subjektom zabezpečujúcim analýzu, posúdenie, schválenie, kontrolu, vymáhanie, poskytovanie plnenia zo Zmluvy) ako aj na iné účely potrebné na naplnenie predmetu Zmluvy. Zákonnosť spracovania osobných údajov je na podklade čl. 6 ods. 1 písm. b) GDPR.
7. Táto Zmluva nadobúda platnosť podpisom oboch zmluvných strán. Táto Zmluva je v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o zákon o slobode informácií v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou Zmluvou a podľa § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a táto je prejavom ich slobodnej, vážnej, určitej a ničím neobmedzenej vôle a výslovne prehlasujú, že táto Zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju podpisujú.
9. Táto Zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch pričom obe zmluvné strany obdržia po jednom vyhotovení.

Klokočov, dňa 30.09.2024

za prenajímateľa

.....
Ing. Monika Hudáčková,
starostka obce

Klokočov, dňa 30.09.2024

za nájomcu

.....
Milan Janošov