

ZMLUVA
v zmysle zák.116/1990 Z.z.
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

na jednej strane:

Obchodné meno: Obec Terchová

Sídlo: Sv. Cyrila a Metoda 96, 013 06 Terchová

ICO: 00321699

DIČ: 2020677626

konajúci: Jozef Dávidík, starosta obce

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.

IBAN: SK35 0900 0000 0004 2218 6247

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

na druhej strane:

Obchodné meno: Alexandra Švecová

Miesto podnikania: Školská 1482/112, 01306 Terchová

IČO: 56073551

DIČ: 1049733630

zastúpený: Alexandra Švecová

zapísaný :

(ďalej len „nájomca“)

I.

Predmet a účel nájmu

1. **Prenajímateľ** je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na ulici Sv. Martina č. 245 v Terchovej, zapísanej na LV č 3648, ktorý sa vedie na Katastrálnom úrade v Žiline, Správy katastra Žilina, k.ú.: Terchová.

2. **Prenajímateľ** prenecháva **nájomcovi** na dočasné užívanie nebytové priestory nachádzajúce sa v čl. I. bod 1. zmluvy uvedenej nehnuteľnosti - budove: podľa prílohy č.2 o celkovej ploche 254,5 m² (ďalej len „**Predmet nájmu**“).

3. „**Predmet nájmu**“ uvedený v čl. I. bod 1., 2. zmluvy bude **nájomcom** využívaný na nasledovný účel: prevádzkovanie reštauračnej činnosti, v rozsahu štandardu služieb poskytovaných doposiaľ.

4. Prenájom ďalších priestorov /schodisko, kinosálu, ... / na jednorázové využitie, je potrebné dojednať s ostatnými nájomcami v súčinnosti s **prenajímateľom**.

II.

Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Nájom sa uzatvára od **01.12.2024** na dobu určitú, do **30.11.2027**.

2. **Nájomca** podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že **predmet nájmu** je spôsobilý na dojednané užívanie a preberá ho na dohodnutý účel nájmu. **Prenajímateľ** zároveň súhlasí, aby **nájomca** odovzdaný **predmet nájmu** užíval.

III.

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

Nájomné za **predmet prenájmu** bolo dohodnuté zmluvnými stranami vo výške 7635,00 Eur (slovom: sedemtisícšesťstotridsaťpäť EUR) vopred.

2. **Nájomca** uhradí prvú splátku nájomného vo výške 3817,50 Eur pri podpise tejto zmluvy v hotovosti do pokladne **prenajímateľa**.

3. **Nájomca** sa zaväzuje uhradiť ročný prenájom vo výške 3817,50 Eur vopred v dvoch splátkach a to ½ splátky t.j. 3817,50 Eur vždy do 30.11. a druhú ½ splátky t.j. 3817,50 Eur vždy do 30.06. v príslušnom kalendárnom roku za ktorý sa platí nájomné, a to v hotovosti do pokladnice **prenajímateľa** alebo bezhotovostným prevodom na účet **prenajímateľa**.

4. V cene nájmu je zahrnutý aj prenájom ZP, ktorého zoznam tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy ako jej neoddeliteľnú súčasť. Podpísaním tejto zmluvy **nájomca** súčasne vyhlasuje, že prevzal všetok ZP uvedený v prílohe č. 1 tejto zmluvy nepoškodený a v stave spôsobilom na dojednané užívanie.

IV.

Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Spotreba elektrickej energie, plynu, vodné a stočné, telefón a iné poplatky spojené s prevádzkovaním nebytových priestorov nie je zahrnutá v nájomnom a bude uhrádzaná osobitne na základe faktúr vystavených dodávateľom týchto služieb priamo nájomcovi. **Nájomca** sa zaväzuje znášať po dobu trvania nájmu aj úhrady vodného a stočného týkajúcich sa podkrovných priestorov a priestorov kina nachádzajúcich sa v tej istej nehnuteľnosti ako prenajaté nebytové priestory, ako aj náklady spojené s prevádzkovaním prečerpávačky odpadových vôd. **Nájomca** vyfakturuje **prenajímateľovi** spotrebu plynu v priestoroch podkrovia a kina v cene dodávateľa podľa stavu podružného plynomera v mesačných splátkach. **Nájomca** vykoná úhradu týchto faktúr priamo dodávateľom.

2. Za účelom zabezpečenia vyššie uvedeného spôsobu úhrad za užívanie týchto služieb sa zmluvné strany zaväzujú vykonať u príslušných dodávateľov prehlásenie odberateľa tak, aby ním bol priamo nájomca.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. **Prenajímateľ** je povinný odovzdať **Nájomcovi** a **Nájomca** sa zaväzuje prevziať **Predmet nájmu** v bezodkladne, najneskôr v lehote do 2 dní od podpisu tejto zmluvy obidvomi zmluvnými stranami. Prevzatie a odovzdanie **Predmetu nájmu** bude zdokumentované v písomnom protokole, podpísanom obidvomi zmluvnými stranami, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno podpísané vyhotovenie.

2. **Prenajímateľ** je povinný odovzdať **Predmet nájmu Nájomcovi** v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie Služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním **Predmetu nájmu** spojené.

3. **Nájomca** je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.

4. **Nájomca** je povinný platiť nájomné riadne a včas v súlade s touto zmluvou.

5. **Nájomca** je povinný hradiť na vlastné náklady opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprímeraným užívaním priestorov **nájomcom**, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.

6. **Nájomca** je povinný oznámiť **Prenajímateľovi** bez zbytočného odkladu potrebu všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), ktoré podľa tejto Zmluvy zabezpečuje **Prenajímateľ** a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá **Nájomca** za škodu tým spôsobenú a nemá nároky (napr. na zľavu z nájomného), ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať **Predmet nájmu**. **Nájomca** sa zaväzuje poskytovať **Prenajímateľovi** a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú **Prenajímateľovi** nesplnením tejto súčinnosti.

7. **Nájomca** nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu **Prenajímateľa** vykonávať v **Predmete nájmu** žiadne stavebné zmeny a úpravy.

8. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 5 a 6 tohto článku **nájomca** zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.

9. **Nájomca** je povinný na vlastné náklady udržiavať nebytový priestor v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené a tieto udržiavať v určenej kategórii služieb.

10. **Nájomca** nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do užívania tretej osobe.

11. **Nájomca** je povinný na požiadanie umožniť zástupcovi prenajímateľa alebo inej oprávnenej osobe za účasti zástupcu prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov.

12. **Nájomca** je povinný označiť budovu dohodnutým spôsobom.

13. **Nájomca** je povinný zabezpečiť čistotu a poriadok v prenajatých priestoroch a v ich blízkom okolí.

14. **Nájomca** zodpovedá v celom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov a zaväzuje sa ešte pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné a zákonom predpísané opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. **Nájomca** zodpovedá za škodu spôsobenú porušením tejto povinnosti.

15. Po skončení užívania nebytových priestorov **nájomcom** je tento povinný písomne odovzdať **predmet nájmu prenajímateľovi** v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

16. **Prenajímateľ** je povinný zdržať sa konania, ktorým by rušil **nájomcu** pri riadnom užívaní nebytového priestoru. **Prenajímateľ** je povinný poskytovať **nájomcovi** riadnu súčinnosť pri výkone jeho práv podľa tejto zmluvy.

17. **Nájomca** zodpovedá v celom rozsahu za používanie výhradných technických elektrických aj plynových zariadení, rátane revízií a školení pracovníkov o BOZ a PO.

Čl. VI.

Úpravy a vrátenie Predmetu nájmu

1. **Nájomca** je aj počas doby nájmu oprávnený v **Predmete nájmu** vykonať stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení **Nájomcu** (ďalej len „**Úpravy**“), len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu **Prenajímateľa**.
2. **Nájomca** je povinný na vlastné náklady najneskôr do 15 dní odo dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
 - a) vypratať **Predmet nájmu**
 - b) odstrániť z **Predmetu nájmu** akýkoľvek hmotný majetok **Nájomcu**;
 - c) odstrániť z **Predmetu nájmu** všetky **Úpravy nájmu**;
 - d) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na **Predmete nájmu** spôsobené **Nájomcom** alebo vypratáním majetku **Nájomcu** a odstraňovaním jeho **Úprav**, a to tak, aby **Predmet nájmu** v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní **Predmetu nájmu** do užívania **Nájomcovi**.
3. Vrátenie **Predmetu nájmu** sa považuje za riadne ukončené iba v tom prípade, ak **Nájomca** vráti všetky kľúče od **Predmetu nájmu**; inak je **Prenajímateľ** oprávnený vymeniť všetky zámky na účet **Nájomcu**.
4. V prípade, ak **Nájomca** nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre **Nájomcu** z predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy, zaplatí **Prenajímateľovi** zmluvnú pokutu vo výške posledného fakturovaného **Nájomného** a **Prenajímateľ** má právo vypratať **Predmet nájmu**, odstrániť **Úpravy**, vykonať opravy a uviesť **Predmet nájmu** do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania **Nájomcovi**, a to všetko na náklady **Nájomcu**.
5. Ak **Nájomca** nesplní svoje povinnosti podľa bodu 2. tohto článku zmluvy v lehote tam uvedenej, zmluvné strany sa dohodli na tom, že všetky takéto **Nájomcom** včas neodstránené hnutelné a nehnuteľné veci (vrátane vstavaní a úprav) nachádzajúce sa

v *Predmete nájmu*, sa stávajú vlastníctvom *Prenajímateľa* bez nároku *Nájomcu* na náhradu, a to márnym uplynutím lehoty uvedenej v bode 2. tohto článku zmluvy.

VII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou
- c) odstúpením od zmluvy

2. Výpovedná lehota je troj mesačná a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Nájomný vzťah sa skončí uplynutím posledného dňa výpovednej doby.

3. Ak *nájomca* napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu *prenajímateľa* naďalej porušuje povinnosti ustanovené v čl. V. bod 6. tejto zmluvy, *prenajímateľ* si týmto vyhradzuje právo okamžite odstúpiť od tejto zmluvy.

4. Pri omeškaní *nájomcu* so zaplatením nájomného podľa tejto zmluvy dlhšom ako 15 kalendárnych dní je *prenajímateľ* oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy. Takéto omeškanie *nájomcu* sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy. *Nájomca* je však povinný uvoľniť prenajaté priestory *prenajímateľovi* najneskôr do 31.11. príslušného kalendárneho roka.

5. Úkon odstúpenia od zmluvy je nutné vykonať písomne s tým, že účinnosť odstúpenia nastáva dňom jeho doručenia na adresu sídla druhej zmluvnej strany označenej v tejto zmluve.

6. V prípadoch skončenia nájomného vzťahu nie je dotknuté právo *prenajímateľa* na náhradu škody.

7. *Nájomca* je povinný odovzdať *prenajímateľovi* nebytové priestory najneskôr 3 pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane *nájomca* ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov *prenajímateľom*. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice *nájomca* prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.

2. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

3. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.

4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom.

V Terchovej, dňa 1.12.2024

Prenajíateľ
Jozef Dávidík – starosta obce

Nájomca:
Alexandra Švecová

Prílohy:

- č.1. Inventúrny zoznam prenajatého majetku
- č.2. Plocha prenajatých *priestorov*