

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ: Obec Vysoká nad Kysucou
Zastúpená: **Mgr. Anton Varecha, starosta obce**
Adresa: Vysoká nad Kysucou 215, 02355
IČO: 00314340
DIČ: 2020553326
IBAN: SK03 7500 0000 0040 3062 5472
Banka: Československá obchodná banka, a. s.
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: REAL PLUS, s.r.o.
V zastúpení: **Ján Lysík, konateľ**
Sídlo: Penzión Javorník, Makov č. 226, 023 56 Makov
IČO: 36394637
IČ DPH: SK2021539553
Bankové spojenie: SLSP, a. s., 312881425/0900
(ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Predmet nájmu

1. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory **v budove Hasičskej zbrojnice č. 735**, evidovaný na liste vlastníctva č. 1479, vedenom Okresným úradom Čadca, katastrálny odbor pre obec Vysoká nad Kysucou, okres Čadca, katastrálne územie Vysoká nad Kysucou, ktorý je v bezpodielovom vlastníctve prenajímateľa (ďalej len „predmet nájmu“).

Predmet nájmu bude:

Predajné priestory:

<u>Spoločenská sála (pohostinstvo)</u>	154,04 m ²
SPOLU	154,04 m²

Skladové a prevádzkové priestory:

Sklad prízemie	9,43 m ²
WC ženy.....	6,49 m ²
WC muži.....	5,49 m ²
Šatňa.....	6,23 m ²
Kuchyňa.....	15,01 m ²
Sklad poschodie.....	7,66 m ²
<u>Chodba</u>	<u>19,94 m²</u>
SPOLU	70,25 m²

2. V súvislosti s užívaním predmetu nájmu je nájomca oprávnený užívať aj spoločné časti a spoločné zariadenia budovy Hasičskej zbrojnice č. 735, v ktorom sa nachádza predmet nájmu.

Čl. II

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na účely zriadenia

POHOSTINNÉHO ZARIADENIA

2. Pokiaľ na užívanie predmetu nájmu na účel podľa ods. 1 tohto článku sa bude vyžadovať akékoľvek osobitné povolenie orgánu verejnej správy (napr. vyjadrenie stavebného úradu a pod.), nájomca je povinný zabezpečiť si potrebné povolenia na vlastnú zodpovednosť, pričom prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť k obstaraniu daných povolení.

Čl. III

Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na trvaní nájmu na dobu určitú **od 21. 01. 2025 do 20. 01. 2028.**

Čl. IV

Úhrada za nájom a služby

1. Ročné nájomné sa stanovuje za prenajaté priestory dohodou zmluvných strán vo výške **3 343,50 EUR** (tritisícristoštyridsaťtri eur päťdesiat centov) v zmysle Prílohy č. 1 - Výška a rozpis nájomného a zálohových platieb za služby spojené s nájmom, v časti Zálohové platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru sú v celkovej výške **0,00 EUR** (nula eur) ročne. Ich spôsob úhrady a výpočet je uvedený v prílohe č.1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy,
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnutú výšku nájomného a zálohové platby za služby v zmysle výpočtu podľa prílohy č. 1, t. j. **mesačne 278,63 EUR** (dvestosedemdesiatosem eur šesťdesiattri centov) pravidelne vždy do 5-tého dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa **Československá obchodná banka, a. s., IBAN: SK03 7500 0000 0040 3062 5472**. Platba sa považuje za uhradenú dňom pripísania prostriedkov na účet prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky náklady fakturované dodávateľom el. energie viazanej na odberne miesto Hostinec Požiarnik – REAL PLUS, s. r. o., Vysoká nad Kysucou 735.
4. Celkové zúčtovanie nájmu a služieb za rok vykoná prenajímateľ do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájmu, pokiaľ by sa zmenili cenové predpisy, alebo tak rozhodne OZ a taktiež výšku zálohových platieb, pokiaľ by sa neúmerne zvýšila cena vstupných nákladov na zabezpečenie týchto služieb.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ sa dostane nájomca s dohodnutou platbou do omeškania je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania 0,05% za každý deň omeškania.

Čl. V.

Prenájom

1. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa prenechať prenajaté priestory do prenájmu inej osobe.

Čl.VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje, že sa zo stavom nebytových priestorov oboznámil a tieto preberá bez výhra v stave zodpovedajúcom účelu určenie v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon správ spojených s nájmom nebytových priestorov, najmä zabezpečovať plnenie dohodnutých služieb, ktoré poskytovanie je s užívaním bytu spojené.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu so spôsobom dohodnutým v zmluve, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nemá povinnosť dať predmet nájmu do pôvodného stavu, pokiaľ boli s prenajímateľom dohodnuté stavebné úpravy (podľa bodu 4. a 5. tohto článku).
4. Zmluvné strany sa dohodli, že opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu vykoná nájomca na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje vykonať prípadné stavebné úpravy na vlastné náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

prenajímateľ

nájomca

Príloha č.1

Výška a rozpis nájomného a zálohových platieb za služby spojené s nájomom

1. Prenajaté priestory:

Administratívne a predajné priestory:

Spoločenská sála (pohostinstvo).....	154,04 m ²
SPOLU.....	154,04 m²

Skladové a prevádzkové priestory:

Sklad prízemie	9,43 m ²
WC ženy.....	6,49 m ²
WC muži.....	5,49 m ²
Šatňa.....	6,23 m ²
Kuchyňa.....	15,01 m ²
Sklad poschodie.....	7,66 m ²
Chodba.....	19,94 m ²
SPOLU.....	70,25 m²

2. Nájomné:

Výška nájmu je určená v zmysle §4, písm. A ods. 1) Všeobecne záväzného nariadenia č. 7/2024 o prenájme nebytových priestorov a inventárneho majetku vo vlastníctve obce Vysoká nad Kysucou. K nájomnému je započítaná priemerná miera inflácie v SR, ktorá dosiahla úroveň za rok 2023 10,5 % a za rok 2024 2,8 %. Táto miera inflácie bola k uvedeným rokom potvrdená Štatistickým úradom SR. Nájomné bude v zmysle §4 písm. A) odst. 1) Všeobecne záväzného nariadenia č. 7/2024 o prenájme nebytových priestorov a inventárneho majetku vo vlastníctve obce Vysoká nad Kysucou každoročne upravené o mieru inflácie v SR, ktorú k príslušnému kalendárnemu roku určí Štatistický úrad SR.

a) Predajná a administratívna činnosť, poskytovanie služieb:

Predajná a administratívna činnosť, poskytovanie služieb.....	154,04 m ²
SPOLU.....	154,04 m²
Prenajaté priestory kat. a).....	154,04 m² x 17,04 EUR = 2 624,84 EUR

Výška nájomného predajné priestory – 15,00 €/m²/rok.

Výška nájomného za rok 2024 zvýšená o priemernú infláciu za rok 2023 je 16,58 €/m²/rok.

Výška nájomného za rok 2025 zvýšená o priemernú infláciu za rok 2024 je 17,04 €/m²/rok.

b) Skladové a prevádzkové priestory:

Sklad prízemie	9,43 m ²
WC ženy.....	6,49 m ²
WC muži.....	5,49 m ²
Šatňa.....	6,23 m ²
Kuchyňa.....	15,01 m ²
Sklad poschodie.....	7,66 m ²
Chodba.....	19,94 m ²
SPOLU.....	70,25 m²
Prenajaté priestory kat. b).....	70,25 m² x 10,23 EUR = 718,66 EUR

Výška nájomného predajné priestory – 9,00 €/m²/rok.

Výška nájomného za rok 2024 zvýšená o priemernú infláciu za rok 2023 je 9,95 €/m²/rok.

Výška nájomného za rok 2025 zvýšená o priemernú infláciu za rok 2024 je 10,23 €/m²/rok.

Prenajaté priestory kat. a).....2 624,84 EUR
Prenajaté priestory kat. b)..... 718,66 EUR
Nájomné ročná úhrada spolu:..... 3 343,50 EUR
Mesačný nájom..... 278,63 EUR

Elektrická energia:

Elektrickú energiu si nájomca hradí sám.

Platby za vodné a stočné:

Platby za vodné a stočné si nájomca hradí sám.

Nájomné ročná úhrada spolu:..... 3 343,50 EUR
Služby ročná úhrada spolu:..... 0,00 EUR
Nájomné a služby celkom za rok:..... 3 343,50 EUR
Nájomné a služby mesačne činia:..... 278,63 EUR

Vysoká nad Kysucou dňa 20. 01. 2025

Mgr. Anton Varecha, starosta obce

