

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ : Obec Šišov
v zastúpení : Ing. Elena Valachová, starostka obce
sídlo: 956 38 Šišov č. 63
IČO : 003111138
DIČ: 2021054288
bankové spojenie : VÚB, a.s.
číslo účtu (IBAN): SK40 0200 0000 0000 0502 8192

Nájomca:
sídlo:
IČO:
DIČ:
Bankové spojenie:
číslo účtu (IBAN):

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej v katastrálnom území Šišov, zapísanej podľa stavu KN v liste vlastníctva č. 240 vedenom Okresným úradom Bánovce nad Bebravou, katastrálnym odborom ako budova - ZVS, predajňa potrav., súp.č. 79 na parc.č. 71/4 v podiele 1/1.
2. Prenajímateľ je oprávnený v súlade s § 3 ods.2 zákona č. 116/190 Zb. nebytové priestory nachádzajúce sa v budove uvedenej v článku II., bod 1 tejto zmluvy prenajať.
3. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov celého 1. poschodia (2. nadzemné podlažie) a skladových priestorov prízemia (1. nadzemné podlažie) budovy uvedenej v čl. II., bod 1 podľa Prílohy č. 1 k zmluve. Okrem uvedeného je tiež nájomca oprávnený užívať spoločne s inými nájomcami, resp. s prenájomateľom spoločnú chodbu a schodisko vedúce k prenajímaným priestorom spolu s výťahom.
4. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi dodávku vody a plynu..

Článok III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu uvedený v čl. II. za účelom zriadenia gastronomickej prevádzky (reštaurácie).

Článok IV. Podmienky

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu uvedený v čl. II užívať na dohodnutý účel, ktorý je uvedená v čl. III.
2. Zmena účelu užívania predmetu nájmu je možná len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa; prenajímateľ môže odmietnuť udelenie súhlasu aj bez uvedenia dôvodu.

Článok V. Odovzdanie a úpravy predmetu nájmu

1. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi najneskôr do, v prípade ak nájomca odmietne predmet nájmu prevziať alebo sa na prevzatie predmetu nájmu nedostaví, považuje sa predmet nájmu za prevzatý nájomcom.
2. Nájomca týmto vyhlasuje a potvrdzuje, že bezprostredne pred uzatvorením tejto zmluvy vykonal prehliadku predmetu nájmu, je podrobne oboznámený s jeho podobou a stavom a predmet nájmu nevykazuje závady a nedostatky, ktoré by bránili jeho prevzatiu od prenajímateľa a užívaniu na dohodnutý účel. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:
 - a) stav, v akom s predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi,
 - b) súpis odovzdávaných vecí potrebných pre riadne užívanie predmetu nájmu (najmä kľúče, a pod.),
 - c) súpis zistených závad a dojednanie o opatreniach,
 - d) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
 - e) fotodokumentácia preberaných priestorov,
 - f) dátum a miesto spísania zápisnice a podpisy zmluvných strán.

Článok VI. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom sa podľa tejto zmluvy dojednáva na dobu určitú - 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a prevzatia/odovzdania predmetu nájmu.
2. Nájom predmetu nájmu podľa tejto zmluvy sa skončí:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá táto zmluva podľa bodu 1. tohto článku;
 - b) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu, a to ku dňu uvedenému v tejto dohode;
 - c) výpoveďou, a to tak zo strany prenajímateľa ako aj nájomcu. Výpoveď tejto zmluvy musí byť uskutočnená v písomnej forme a musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ je oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak sa nájomca dostane do viac ako 30-dňového omeškania s platením nájomného a poplatkov za služby. Rovnako je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak bude nájomca užívať predmet nájmu na iný než dohodnutý účel. Odstúpenie je prenajímateľ povinný uskutočniť písomne. Účinky odstúpenia nastávajú okamihom doručenia, alebo v prípade ak si nájomca túto písomnosť neprevezme, okamihom vrátenia zásielky.
4. Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená ukončiť nájomných vzťah založený touto zmluvou pred uplynutím dohodnutej doby výpoveďou aj bez udania dôvodu, pričom v prípade výpovede končí zmluvný vzťah uplynutím trojmesačnej výpovednej doby.

Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

5. Po ukončení nájmu prenajímateľ predloží vyúčtovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov najneskôr do 31. 05. toho roka, ktorý nasleduje po roku, v ktorom bol nájom ukončený.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje v prípade preplatku poukázať tento na účet nájomcu do 14 dní od vyúčtovania. Nájomca sa zaväzuje v prípade nedoplatku tento uhradiť prenajímateľovi do 14 dní od obdržania vyúčtovania.
7. Vyúčtovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov je povinný vyhotoviť prenajímateľ po ukončení kalendárneho roka a to do 31. 05. toho roka, ktorý nasleduje po roku, v ktorom boli poskytnuté služby. Preplatok, prípadne nedoplatok bude medzi zmluvnými stranami uhradený obvyklým spôsobom.

Článok VII.

Nájomné a ostatné platby.

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za užívanie predmetu nájmu 2 €/m² mesačne (slovom dve eura za m² mesačne) počas celej doby nájmu. Výmera predmetu nájmu je uvedená v prílohe č. 1 k zmluve.
2. Nájomné bude platiť nájomca prenajímateľovi na jeho bankový účet mesačne, so splatnosťou vždy do 15-teho (slovom pätnásteho) dňa príslušného kalendárneho mesiaca vopred.
3. V cene nájmu nie sú zahrnuté žiadne náklady za služby spojené s nájmom. Náklady na vykurovanie, vodné, vývoz a likvidáciu odpadu bude nájomca hradiť nasledovným spôsobom:
 - a) zálohové platby za plyn za prvý rok trvania nájmu sú stanovené na sumu 100 €/mesiac, pričom nájomca sa zaväzuje zálohové platby platiť mesačne vopred spolu s nájmom. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ vykoná vyúčtovanie spotreby plynu, a to po doručení ročného vyúčtovania spotreby plynu od dodávateľa plynu. Vyúčtovanie plynu prenajímateľ oznámi nájomcovi spolu s určením výšky preplatku alebo nedoplatku nájomcu; preplatok alebo nedoplatok sú následne splatné v lehote do 30 dní od doručenia vyúčtovania plynu nájomcovi. Prenajímateľ je oprávnený na základe vyúčtovania plynu v prípade nedoplatku upraviť preddavok na plyn.
 - b) Zálohové platby za dodávku vody sú stanovené na sumu 10 €/mesiac a splatné spolu s nájmom. Spotrebovanú vodu nájomca uhradí na základe vystavenej faktúry prenajímateľom podľa skutočnej spotreby na základe vyúčtovacej faktúry.
 - c) Poplatok za vývoz TKO sa riadi platným VZN o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálny odpad a drobný stavebný odpad na území obce Šišov.
4. Dodávku elektrickej energie si zabezpečí v čase trvania nájmu nájomca dohodou s nájomcom priestorov v prízemí budovy s.č. 79, ktorým je COOP Jednota, spotrebné družstvo Topoľčany.
5. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a preddavok za služby spojené s užívaním nebytových priestorov včas a riadne. V prípade omeškania je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Pred začatím nájomného vzťahu si obe zmluvné strany skontrolovali stav predmetu nájmu, pričom nezistili žiadne závady, ktoré by bránili riadnemu užívaniu predmetu nájmu.
2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu len v rozsahu a na účely, ktoré sú stanovené v tejto zmluve.
3. Nájomca je povinný uviesť predmet nájmu do prevádzky do 90 dní od nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy. V prípade, ak nájomca neuvedie predmet nájmu do prevádzky v dohodnutej lehote uhradí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške nájmu za obdobie ½ roka.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že do uvedenia predmetu nájmu do prevádzky bude nájomné znížené na 100 €/mesiac a to po dobu podľa bodu 3 tohto článku.
5. Nájomca je oprávnený umiestniť svoje logo, obchodné meno alebo iné reklamné či prevádzkové označenie pred vstupom do predmetu nájmu len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, pričom náklady súvisiace s takýmto označením predmetu nájmu v prípade skončenia nájmu tiež s ich odstránením, znáša v celom rozsahu nájomca.
6. Nájomca je oprávnený v predmete nájmu vymeniť všetky zámky alebo ich vložky vo všetkých dverách. Zároveň je však povinný bezodkladne po výmene predložiť prenajímateľovi v zapečatenej obálke rezervné kľúče od predmetu nájmu pre prípad mimoriadnej situácie, resp. havárie.
7. Nájomca je povinný na požiadanie umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania ustanovení tejto zmluvy, a to maximálne raz za 3 mesiace. Prenajímateľ nie je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu (ak nejde o vstup do predmetu nájmu za účelom využitia služieb poskytovaných v predmete nájmu počas otváracích hodín) bez vedomosti a sprievodu nájomcu alebo ním poverenej tretej osoby; uvedené neplatí v prípade, ak ide o havarijnú alebo inak mimoriadnu situáciu, ktorá si vyžaduje bezodkladný vstup prenajímateľa alebo tretej osoby do predmetu nájmu.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek stavebné úpravy je nájomca oprávnený uskutočniť iba na vlastné náklady, po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Ten stanoví možný rozsah úprav, podmienky financovania, prípadne iné podmienky napr. uvedenie do pôvodného stavu, vzájomný zápočet a pod. Nájomca musí o úpravy prenajímateľa požiadať vopred písomne, pričom v žiadosti podrobne špecifikuje, čo by malo byť predmetom úprav. Po ukončení nájmu nemá nájomca nárok požadovať od prenajímateľa finančné prostriedky za zhodnotenie prenajímaných priestorov.
9. Technické zhodnotenie predmetu nájmu uhradené nájomcom bude odpisovať nájomca, pričom prenajímateľ nezvýši vstupnú cenu hmotného majetku o tieto výdavky.
10. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať z vlastných finančných prostriedkov všetky náklady spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu (drobné opravy a bežné udržiavacie práce, napr. opravy sanitárnych zariadení, elektrických zariadení, údržba dverí, kovaní, zámkov, okien, podláh, bielenie stien a obnova náterov a pod.).
11. Nájomca je povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, predpisy orgánov územnej samosprávy ako aj rozhodnutia a iné správne akty vydané orgánmi verejnej moci Slovenskej republiky, vzťahujúce sa k predmetu nájmu. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že za požiaru ochranu v predmete nájmu, ktorý je vo výlučnej dispozícii nájomcu, bude v zmysle aktuálnych všeobecne záväzných právnych predpisov zodpovedný v celom rozsahu nájomca. Nájomca ďalej preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“), v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP v celom predmete nájmu, ktorý je vo výlučnej dispozícii nájomcu, a za neho i v celom rozsahu zodpovedať. Dodatočné zabudovanie zabezpečovacích zariadení po prevzatí predmetu nájmu nájomcom je nájomca oprávnený inštalovať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nájomca tiež zodpovedá a je povinný dodržiavať

- povinnosti týkajúce sa oblasti civilnej ochrany v súvislosti s jeho prevádzkou v predmete nájmu.
12. Nájomca nebude predmet nájmu, resp. jeho časť užívať, ani nedovolí či neumožní, aby bol užívaný na akékoľvek rušivé alebo nezákonné účely a nebude rušiť v užívaní budovy ZVS iných jej užívateľov.
 13. Pokiaľ akékoľvek konanie alebo opomenutie nájomcu spôsobí akúkoľvek škodu na zdraví či na majetku tretej osoby, prenajímateľ voči tretej osobe za takúto škodu neponesie zodpovednosť. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú prenajímateľovi úspešným uplatnením akýchkoľvek nárokov takýchto tretích osôb voči prenajímateľovi pokiaľ pôjde o škodu, ktorá vznikla v dôsledku konania alebo opomenutia nájomcu.
 14. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho akúkoľvek časť do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa; porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy.
 15. V prípade zániku nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a predmet nájmu vypratať najneskôr v deň skončenia nájmu. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu sa spíše zápisnica, ktorú podpíšu obidve zmluvné strany.
 16. V prípade, že nájomca nevyprace a neodovzdá predmet nájmu po skončení nájmu prenajímateľovi v súlade s touto zmluvou, a túto povinnosť si nesplní ani po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľom, je prenajímateľ oprávnený bez ďalšieho upozornenia vstúpiť do predmetu nájmu a na náklady nájomcu vypratať nájomcov majetok a zariadenia; zároveň je nájomca povinný prenajímateľovi na jeho požiadanie zaplatiť
 - a) zmluvnú pokutu vo výške mesačného nájomného za predmet nájmu a tiež
 - b) všetky škody vzniknuté prenajímateľovi, priamo či nepriamo, následkom porušenia záväzkov nájomcu uvedených v tomto odseku, vrátane škody presahujúcej uvedenú zmluvnú pokutu.
 17. Nájomca je povinný uzatvoriť a počas celej doby trvania nájmu udržiavať v platnosti poistenie zodpovednosti za školu spôsobenú svojou činnosťou, ako aj poistenie predmetu nájmu vo vzťahu k živelných pohromám (najmä poškodenie alebo zničenie vodou alebo požiarom) a poistenie rizika krádeže a vandalizmu; splnenie tejto povinnosti je nájomca povinný preukázať prenajímateľovi kedykoľvek na jeho požiadanie.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve. Túto zmluvu je možné meniť len písomnými dodatkami.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po jednom vyhotovení.
4. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s obsahom zmluvy, rozumejú a zmluvu nepodpísali v tiesni.
Zmluvné strany sa dohodli, že ak si bude nájomca riadne počas trvania nájomného vzťahu plniť svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, bude mať prednostné právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy.

Šišov, dňa :

Prenajímateľ :

Obec Šišov

v zastúpení :

Ing. Elena Valachová, starostka obce

.....

Nájomca:

.....

Príloha č. 1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov

Prenajaté nebytové priestory

Popis miestnosti	Výmera podlahovej plochy (m2)
- Prevádzkové priestory	137,68 m2
- WC muži, ženy, sklad pre upratovačku	19,36 m2
- Kuchyňa	30,88 m2
- Kancelária a priestory pre personál	8,52 m2
- Schodisko	20,48 m2
- Sklad	18,56 m2