

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle ustanovení zák.č.116/1990 Zb. v platnom znení
o nájme a podnájme nebytových priestorov
na základe výsledkov Obchodnej verejnej súťaže obce Záhorská Ves (ďalej len OVS)

medzi účastníkmi:

1/ **Obec Záhorská Ves**, IČO: 00 305 219,
so sídlom Obecný úrad, Hlavná 29/184, 900 65 Záhorská Ves, SR
zastúpená starostom obce JUDr. Borisom Šimkovičom

bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.,
IBAN: SK56 7500 0000 0040 2866 1917
SWIFT/BIC: CEKOSKBX

na strane jednej, ďalej ako **p r e n a j í m a t e ľ**

a

2/

na strane druhej, ďalej ako **n á j o m c a**

t a k t o:

I. Predmet nájmu

- 1.1. Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa v objekte Centra voľného času spolkov a združení súp.č. 40, Hlavná ulica, katastrálne územie Záhorská Ves, zapísanom na liste vlastníctva číslo 1097 ako výlučné vlastníctvo prenajímateľa. Nebytový priestor nachádzajúci sa vo vnútri objektu parc.č. 96/1 o výmere 104,97 m², pričom k tomuto priestoru prislúcha príslušenstvo – sociálne zariadenie nachádzajúce sa na parc.č. 95/8 o výmere 35 m², inej budovy na parc.č. 95/9 o rozlohe 23 m², dvora na parc.č. 95/10 o rozlohe 188 m² a terasy na parc.č. 96/7 o rozlohe 25 m².
Celková prenajatá plocha je spolu 375,97 m², z čoho 127,97 m² tvoria vnútorné priestory (vstup, vnútorné priestory prevádzky, suterén, iná budova) a 248 m² vonkajšie priestory (dvor, budova sociál. zariadení, terasa).
- 1.2. Prenajímateľ pred podpisom tejto zmluvy oboznámil nájomcu s tým, že nebytový priestor je holopriestor v pôvodnom stave, tak ako leží ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy .
- 1.3. Nájomca potvrdzuje, že sa pred podpisom tejto zmluvy dôkladne oboznámil s technickým stavom nebytového priestoru vrátane prislúchajúceho príslušenstva a v tomto stave ho preberá do nájmu.

Článok II. Účel nájmu

- 2.1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi do nájmu, ktorý ho preberá a tento bude užívať na účely svojho podnikania (kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi – maloobchod) ako **obchodný priestor „Večierka“** s možnosťou výdaja a priamej konzumácie jedál, nealko nápojov a alko nápojov, v maximálnom rozsahu pivo a víno.
- 2.2. V prípade, že bude chcieť nájomca rozšíriť svoju prevádzku, je povinný podať si písomnú žiadosť na odsúhlasenia Obecnému zastupiteľstvu v Záhorskej Vsi a po odsúhlasení preukázať splnenie všetkých zákonných podmienok, vrátane súhlasného stanoviska od príslušného regionálneho úradu verejného zdravotníctva.

Článok III. Doba nájmu

- 3.1. Zmluva o nájme sa uzatvára na **dobu určitú päť (5) rokov** s prednostným právom opcie pre nájomcu na ďalších päť (5) rokov. **Doba nájmu začína plynúť dňom 01.10.2022.**
- 3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca nepreukáže prenajímateľovi splnenie všetkých zákonných podmienok pre prevádzkovanie „Večierky“, vrátane súhlasného stanoviska od príslušného regionálneho úradu verejného zdravotníctva, v lehote do 30.09.2022 prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 3.3. Prenajímateľ sa zaväzuje fyzicky odovzdať, predmet nájmu do užívania nájomcovi najneskôr 01.10.2022, bez akýchkoľvek práv tretích osôb alebo iných zaťažení.

Článok IV. Výška, spôsob platenia a splatnosť nájomného

- 4.1. Výška mesačného nájomného / odplaty za užívanie predmetu nájmu (v ďalšom texte „nájomné“), v období od nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto Zmluvy o nájme je zmluvnými stranami stanovená dohodou vo **výške 527,10 EUR/mesačne** (vnútr. priestory 3,15 €/m² a vonkajšie 0,50 €/m²/mesiac), slovom: päťstodvadsaťsedem eur a desať centov.
- 4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že mesačné nájomné je splatné mesačne vopred, vždy najneskôr k poslednému dňu predchádzajúceho mesiaca. Nájomné za prvý mesiac nájmu je splatné do dvoch (2) pracovných dní odo dňa podpísania tejto zmluvy.
- 4.3. Nájomné je nájomca povinný uhrádzať bezhotovostným prevodom na horeuvedený účet prenajímateľa. Za deň úhrady sa pritom považuje deň pripísania nájomného na účet.
- 4.4. V nájomnom podľa bodu 4.1. tejto zmluvy nie sú zahrnuté úhrady za energie. Tieto bude nájomca uhrádzať formou mesačnej zálohy v sume **15,00 EUR**. Vyúčtovanie zálohových platieb vykoná nájomca najneskôr do 15 dní odo dňa obdržania vyúčtovania od jednotlivých správcov sietí.
- 4.5. Nájomca sa zaväzuje, v prípade nedodržania termínu úhrad nájomného v zmysle bodu 4.2. tejto zmluvy a záloh na energie v zmysle bodu 4.4 tejto zmluvy, zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% omeškaného nájomného za každý deň omeškania.

Článok V. Práva a povinnosti prenajímateľov

- 5.1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi prístup k predmetu nájmu tak, aby ho tento mohol užívať v súlade s touto zmluvou.
- 5.2. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu za účelom kontroly, či sú tieto nájmomcom užívané v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve, za účelom vykonania kontroly dodržiavania protipožiarnych a ostatných bezpečnostných predpisov a v prípade, ak hrozí vážna škoda na predmete nájmu a na jej odvrátenie alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do predmetu nájmu.
- 5.3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v prípade porušenia povinností, vyplývajúcich mu z tejto zmluvy, ktorým spôsobí druhej zmluvnej strane škodu, je povinný ju nahradiť.

Článok VI. Práva a povinnosti nájomcu

- 6.1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel a v dohodnutom rozsahu, tak aby svojou prevádzkou nenarušal susedské medziľudské vzťahy.
- 6.2. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné a zálohy na energie.
- 6.3. Nájomca je povinný chrániť a udržiavať predmet nájmu v riadnom stave.
- 6.4. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá za vzniknutú škodu.
- 6.5. Nájomca zodpovedá za to, že sa v príslušných priestoroch (WC, dvor, terasa) nebudú združovať občania a tiež za dodržiavanie nočného kľudu po 22,00 hod.
- 6.6. Nájomca je oprávnený vykonať v predmete nájmu nevyhnuté opravy potrebné pre fungovanie prevádzky a to výlučne na vlastné náklady. Rozsiahlejšie stavebné úpravy a zmeny je nájomca oprávnený vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa a tiež výlučne na vlastné náklady.
- 6.7. Nájomca nemá právo po skončení nájmu požadovať od prenajímateľa preplatenie nákladov vynaložených na úpravy alebo opravy v predmete nájmu.
- 6.8. Nájomca je povinný počas doby nájmu znášať na vlastné náklady drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce, ďalej náklady vzniknuté neprimeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom, ako i osôb, ktoré sa v predmete nájmu zdržujú.
- 6.9. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy protipožiarnej ochrany a ostatné bezpečnostné predpisy platné pre predmet nájmu, ako i hygienické predpisy a predpisy o ochrane zdravia pri práci.
- 6.10. Nájomca má právo, po udelení súhlasu príslušných orgánov, umiestniť na predmete nájmu, svoje firemné označenie v primeranom rozsahu, a to na svoje náklady.
- 6.11. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom bol bezprostredne po vykonaní nevyhnutných opráv, príp. odsúhlasených zmien, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 6.12. Nájomca je povinný, najneskôr k poslednému dňu nájmu, odstrániť vady, ktoré spôsobil, ako aj drobné vady, ktoré je povinný odstrániť nájomca, odstrániť firemné označenia alebo reklamné nápisy z predmetu nájmu, a to na vlastné náklady, ako i vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu.

- 6.13. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá právo prenechať predmet nájmu alebo jeho časť tretím osobám (fyzickým alebo právnickým) do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok VII. Zodpovednosť zmluvných strán

- 7.1. V prípade, ak niektorá zo zmluvných strán porušením povinností, vyplývajúcich jej z tejto zmluvy spôsobí druhej zmluvnej strane škodu, je povinná ju uhradiť.
- 7.2. Ak niektorá zo zmluvných strán neposkytne druhej zmluvnej strane primeranú súčinnosť, potrebnú na splnenie jej záväzkov v zmysle tejto zmluvy, je povinná nahradiť škodu týmto spôsobenú. Náhradou škody nie je dotknuté právo poškodenej strany domáhať sa splnenia zmluvného záväzku druhej zmluvnej strany súdnou cestou.

Článok VIII. Kaucia

- 8.1 Za účelom zabezpečenia plnenia povinností nájomcu podľa tejto Zmluvy sa nájomca zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi kauciu vo výške troch mesačných nájmov, t.j. v sume **1.581,30 EUR** (slovo: jedentisícpäťstoosemdesiatjedna eur a tridsať centov), a to najneskôr ku dňu 01.10.2022.
- 8.2 Za zaplatenie kaucie sa považuje deň, kedy boli peňažné prostriedky pripísané na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy s poznámkou „kaucia“
- 8.3 V prípade, ak nájomca kauciu nezplatí riadne a včas, prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 8.4 Prenajímateľ je oprávnený použiť kauciu alebo jej časť na uspokojenie svojej splatnej pohľadávky vzniknutej na základe tejto zmluvy. Pričom k takémuto rozhodnutiu o úhrade záväzkov a k samotnej úhrade týchto záväzkov môže dôjsť len na základe rozhodnutia prenajímateľa, a to jednostranne zo strany prenajímateľa.
- 8.5 V takom prípade prenajímateľ bez zbytočného odkladu informuje nájomcu o použití kaucie alebo jej časti a nájomca je povinný do 30 dní doplniť kauciu do jej pôvodnej výšky.
- 8.6 Prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi kauciu alebo jej časť, ktorá nebola použitá podľa predchádzajúcich odsekov tejto zmluvy, do tridsať (30) kalendárnych dní po tom, ako nájomca odovzdá predmet nájmu prenajímateľovi. Prenajímateľ nie je povinný kauciu úročiť.

Článok IX. Skončenie nájmu

- 9.1 Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný podľa článku III. tejto zmluvy.
- 9.2 Pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný, môžu nájom zmluvné strany ukončiť písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán.
- 9.3 Nájom zaniká:
- a) zánikom predmetu nájmu;
 - b) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiteľovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme.

Článok X. Odstúpenie od zmluvy

- 10.1. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy:
- a) ak nájomca nepreukáže splnenie všetkých zákonných podmienok pre prevádzkovanie „Večierky“, vrátane súhlasného stanoviska od príslušného regionálneho úradu verejného zdravotníctva, v lehote do 30.09.2022;
 - b) ak nájomca nezaplatí kauciu podľa čl. VIII. tejto zmluvy riadne a včas;
 - c) ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného, jeho časti, zálohovými platbami za energie alebo doplnením kaucie;
 - d) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou, alebo ak jeho správaním event. správaním tretích osôb vznikne alebo hrozí na predmete nájmu škoda;
 - e) ak na nájomcu bol vyhlásený konkurz, a to dňom právoplatnosti rozhodnutia o vyhlásení konkurzu alebo ak nájomca stratil oprávnenie na podnikanie.
 - f) ak bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor.
- 10.2. Nájomca má právo odstúpiť od zmluvy:
- a) ak stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
 - b) ak sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) ak prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z tejto zmluvy.
- 10.3. Účinky odstúpenia od tejto zmluvy nastávajú odo dňa doručenia písomného prejavu o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. Týmto momentom sa zmluva od začiatku zrušuje a nájomca je povinný nehnuteľnosti vypratať a protokolárne odovzdať do 10 dní od doručenia písomného prejavu o odstúpení od zmluvy, v opačnom prípade tak môže urobiť prenajímateľ, a to na náklady nájomcu.
- 10.4. V prípade vzniku vyššej moci je každá zmluvná strana oprávnená od Zmluvy odstúpiť, ak okolnosti vyššej moci trvajú nepretržite viac ako dva mesiace. V takomto prípade sa ustanovenia bodu 10.3 . tohto čl. použijú primerane.
- 10.5. Za prípad vyššej moci sa považuje: prírodná živelná katastrofa či pohroma, vojnový stav alebo stav brannej pohotovosti štátu a pod., ktorá je nezávislá na vôli či zavinení zmluvných strán a je vyvolaná objektívnou udalosťou, ktorú zmluvné strany nemajú možnosť odvrátiť.

Článok XI. Platnosť a účinnosť zmluvy

- 11.1. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva je platná dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.
- 11.2. Túto zmluvu v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení Obec Záhorská Ves zverejní na webovom sídle obce. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

Článok XII. Záverečné ustanovenia

- 12.1. Na práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa primerane použijú ustanovenia príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky.

- 12.2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len na základe vzájomného súhlasu oboch zmluvných strán formou písomných dodatkov, ktoré nadobúdajú platnosť a účinnosť dňom ich podpisu oboma zmluvnými stranami.
- 12.3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, po 1 pre každú zmluvnú stranu.
- 12.4 Zmluvné strany prehlasujú, že sa so zmluvou dôkladne oboznámili, jej obsahu porozumeli, prehlasujú, že zmluva nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek zo zmluvných strán a na znak súhlasu, túto dobrovoľne na všetkých rovnopisoch podpísali.

V Záhorskej Vsi, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Obec Záhorská Ves
JUDr. Boris Šimkovič
starosta