

Zmluva o nájme nebytového priestoru

- uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Čl. I

Zmluvné strany

1. Prenajíateľ: **Obec Lomné**
Sídlo: **Obecný úrad Lomné č. 81, 090 33 Turany nad Ondavou**
Zastúpený: **starostkou obce Lomné, JUDr. Janou Jánošíkovou**
Bankové spojenie: **Prima banka, a.s.**
Číslo účtu: **IBAN: SK41 5600 0000 0036 0344 1001**
IČO: **00330680**
DIČ: **2020822364**
- ako správca a vlastník majetku obce Lomné
2. Nájomca: **spoločnosť N&S FOOD s.r.o.**
Sídlo: **Lomné 1, 090 33 Turany nad Ondavou**
Zast: **Ing. Irena Sterczová – konateľ**
zapísaná: **v OR SR Okresným súdom Prešov, Oddiel: Sro, vložka č. 45593/P**
IČO: **55 324 517**
DIČ: **2121943868**

prenajíateľ a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“

Čl. II

Predmet nájmu

- 2.1 Prenajíateľ je vlastníkom budovy v obci Lomné, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Lomné, zapísanej v LV č. 1, nachádzajúcej sa na parcele č. 405/4, so súpisným číslom 94. Vlastník nehnuteľnosti je oprávnený s predmetom nájmu nakladať, vrátane vykonania zmeny užívania nebytového priestoru.
- 2.2 Predmetom nájmu sú nebytové priestory a to: Šatne a sociálne zariadenie Lomné v celkovej výmere 112 m².
- 2.3 Predmetom tejto zmluvy je prenechanie nebytového priestoru špecifikovaného v bode 2.2 tejto zmluvy do prenájmu a záväzok nájomcu uhrádzať dohodnutú úhradu za prenájom. Úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru bude nájomca realizovať spôsobom a za podmienok uvedených v tejto zmluve.

Čl. III Účel nájmu

- 3.1 Prenajatý nebytový priestor bude nájomca využívať ako obchodný priestor na podnikanie.
- 3.2 Prenajíateľ súhlasí s plánovanou rekonštrukciou objektu a so zmenou účelu využitia predmetu nájmu, ktorú bude vykonávať na vlastné náklady bez osobitného písomného súhlasu.

Čl. IV Doba nájmu

- 4.1 Zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú**.
- 4.2 Zmluvné strany sa dohodli, že prenájom nebytových priestorov uzavretý podľa tejto zmluvy je možné skončiť **počas prvých 5 rokov trvania nájmu**:
- a) zo strany prenajíateľa v prípade, ak:
 - nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
 - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajíateľa.
 - b) výpoveďou zo strany nájomcu, ak:
 - stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
 - nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
 - c) dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dátumu.
- 4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že prenájom nebytových priestorov uzavretý podľa tejto zmluvy je **po uplynutí 5 rokov trvania nájmu možné skončiť** :
- a) výpoveďou bez uvedenia dôvodu. Výpovedná doba je trojmesačná a začne plynúť od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená zmluvnej strane.
 - b) dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dátumu.

Čl. V Úhrada za prenájom (ďalej aj „nájomné“)

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť za užívanie predmetu nájmu nájomné vo výške 100 Eur (slovom jednasto eur) mesačne. V uvedenej sume nie sú započítané služby spojené s užívaním predmetu nájmu.

5.2 Úhrada za predmet nájmu sa bude realizovať bankovým prevodom na účet prenajímateľa mesačne vždy k 15. dňu toho-ktorého mesiaca vopred.

V prípade omeškania platby má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi úroky z omeškania platby, a to vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania a to až do úplného zaplatenia.

5.3 V cene nájmu nie sú zahrnuté poplatky za dodávku energií a služieb. Predmet nájmu je napojený na inžinierske siete:

a) vonkajšia vodovodná prípojka je napojená na obecný vodovod, číslo vodomera: 1911750877. Poplatky za dodávku a spotrebu vody bude fakturovať prenajímateľ nájomcovi podľa skutočnej spotreby.

b) elektrická energia je napojená na jestvujúcu elektrickú prípojku nachádzajúcu sa na pozemku v areáli predmetu nájmu, ktorého zriaďovateľom je prenajímateľ. Nájomca je povinný zabezpečiť si samostatný merač, ktorý napojí na jestvujúcu elektrickú prípojku. Odpočet spotreby sa bude realizovať mesačne vždy k poslednému dňu daného mesiaca. Poplatky za dodávku a spotrebu elektrickej energie bude fakturovať prenajímateľ nájomcovi podľa skutočnej spotreby.

c) Odkanalizovanie predmetu nájmu je prevedené kanalizačnou prípojkou napojenou do žumpy nachádzajúcej sa za predmetom nájmu. Vývoz odpadových vôd zo žumpy je nájomca povinný riešiť na vlastné náklady vždy po naplnení žumpy.

d) Ostatné náklady spojené s užívaním nehnuteľnosti a to najmä vykurovanie, odvoz komunálneho odpadu, odvoz kuchynského odpadu, internet, TV si bude nájomca riešiť po vlastnej línii na vlastné náklady.

Čl. VI

Práva a povinnosti prenajímateľa

6.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie.

6.2 Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať drobné opravy a bežnú údržbu.

6.3 Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nemá uzatvorené poistenie predmetu nájmu proti škodám zapríčineným živelnými pohromami (požiar, povodne a pod.). Nehnuteľnosť aj hnutel'né veci v predmete si poistí nájomca na vlastné náklady.

6.4 Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu len po predchádzajúcej dohode s nájomcom. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu na nevyhnutne potrebný čas aj bez dohody s nájomcom, je však povinný túto skutočnosť bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi.

6.5 Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o plánovaných stavebných resp. iných prácach, ktoré môžu ovplyvniť užívanie predmetu nájmu, a to aspoň 1 mesiac pred ich plánovaným začatím.

- 6.6 Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy v prípade porušenia zmluvných podmienok druhou zmluvnou stranou alebo v prípade, ak nájomca užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenájímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda. Odstúpenie musí byť písomné a je účinné dňom doručenia druhej zmluvnej strane.

Čl. VII

Práva a povinnosti nájomcu

- 7.1 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom tak, aby nedochádzalo k jeho poškodzovaniu a neprimeranému opotrebovaniu. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť všetky škody na predmete nájmu, ktoré vznikli jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržovali v predmete nájmu.
- 7.2 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájímateľovi potrebu opráv a údržby predmetu nájmu, ktoré má zabezpečiť prenájímateľ a umožniť mu vykonanie všetkých potrebných prác. Pokiaľ prenájímateľ v primeranej lehote po oznámení potrebné práce nevykoná, nájomca je oprávnený ich vykonať sám alebo zabezpečiť ich vykonanie na náklady prenájímateľa.
- 7.3 Pokiaľ v dôsledku vzniknutých závad bude užívanie predmetu nájmu zo strany nájomcu vylúčené, nájomca nie je povinný platiť nájomné, a to za každý deň od oznámenia potreby opráv alebo údržby až do vykonania potrebných prác.
- 7.4 Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.
- 7.5 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania ďalšej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájímateľa.
- 7.6 Nájomca je oprávnený na vlastné náklady umiestniť na predmete nájmu svoje reklamné označenie (tabuľu).
- 7.7 Nájomca je povinný dodržiavať všeobecné a všetky v predmete nájmu platné bezpečnostné, protipožiarne a majetkové predpisy.
- 7.8 Nájomca je povinný po skončení trvania zmluvy odovzdať predmet nájmu prenájímateľovi čistý, uprataný, odovzdať všetky kľúče, ktoré mal k dispozícii a podpísať protokol o odovzdaní predmetu nájmu. Nájomca je povinný po skončení nájmu vypratať priestory predmetu nájmu.
- 7.9 Nájomca je povinný udržiavať čistotu a poriadok na predmete nájmu, ako aj na pozemku pred predmetom nájmu. Nájomca je zároveň zodpovedný za kosenie trávnik a za správu pozemku nachádzajúceho sa v oplotenom areáli v okolí predmetu nájmu. V zimných mesiacoch je nájomca povinný odpratávať sneh pred predmetom nájmu.

Čl. VIII


Záverečné ustanovenia


- 8.1 Táto zmluva je platná dňom podpisu a účinná najskôr jeden deň po dni zverejnenia Zmluvy v CRZ.

- 8.2 Prípadné zmeny a doplnky k tejto zmluve budú vypracované formou osobitného dodatku v písomnej forme, ktorý musí byť podpísaný oprávnenými zástupcami zmluvných strán.
- 8.3 Zmluvné strany vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že si zmluvu prečítali, rozumejú jej a svojím podpisom potvrdzujú, že túto zmluvu uzavreli vážne a dobrovoľne. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, je prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.
- 8.4 Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa primerane použijú ustanovenia príslušných právnych predpisov.
- 8.5 Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.

V Lomnom, dňa: 21. 04. 2023

V Lomnom, dňa: 21. 04. 2023


.....
za prenajímateľa:
JUDr. Jana Jánošíková – starostka obce


.....
za nájomcu:
Ing. Irena Sterczová - konateľ



N&S FOOD s.r.o.
Lomné 1, 090 33 Lomné
IČO: 55 324 517
DIČ: 2121943868