

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších prepisov

medzi účastníkmi:

Prenajímateľom: **Obec Kláštor pod Znievom**

zastúpené: Mgr. Erikou Cintulovou, starostkou obce

so sídlom: M. Čulena 181, 038 43 Kláštor pod Znievom

IČO: 00 316 733

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.

IBAN: SK36 0200 0000 0000 1312 1362

(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomcom: **SUNLAND 1, s.r.o.,**

Zastúpená: Bohuš Sunka, konateľ

IČO: 53 026 039

DIČ: 2121231090

So sídlom: D. Kužela 234/17, 03843 Kláštor pod Znievom

IBAN: SK78 1100 0000 0029 4008 4135

Zapísaný v Obchodnom registri vedenom v Žiline pod č.74538/L

(ďalej len nájomca)

Táto zmluva sa uzatvára na základe priameho prenájmu obce Kláštor pod Znievom, ktorý bol vyhlásený 17.3.2017 a predloženia víťaznej ponuky spoločnosťou SUNLAND s. r. o. .

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti, zapísanej v katastri nehnuteľnosti pre okres Martin v katastrálnom území Kláštor pod Znievom na LV č. 700 ako nebytový priestor č. 1 v dome služieb súp. č. 378, M. Čulena, 038 43 Kláštor pod Znievom.
2. Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi nebytový priestor uvedený v ods. 1 tohto článku zmluvy o výmere 24 m²
3. Nájomca si prenajíma nebytový priestor v stave, v akom sa nachádza ku dňu uzavretia písomnej zmluvy o nájme, nemá voči takémuto stavu námietky a ani si na osobitné vlastnosti nebytového priestoru nenárokuje. Úpravy, ktoré je potrebné vykonať, aby mohol nájomca užívať predmet nájmu na dohodnutý účel, nájomca zabezpečí na vlastné náklady.

Článok II.

Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať prenajaté nebytové priestory len na stanovený účel, t. j. prevádzkovanie – predaj zmrzliny a nealko nápojov, SK NACE: 56.29.0 OSTATNÉ JEDÁLENSKÉ SLUŽBY

Článok III.

Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou od 01.11.2020.

Článok IV.

Cena nájmu a služieb spojených s ich užívaním

1. Cena za nájom nebytových priestorov bola určená v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia obce Kláštor pod Znievom o hospodárení s majetkom obce Kláštor pod Znievom: priestor o výmere 24 m² v sume 10 EUR/m²/rok **spolu 240,00 EUR za rok**, slovom dvestoštaridsať eur za rok.
2. Cena zálohových platieb za dodávku služieb, t. j. elektrina, plyn, vodné a stočné predstavuje čiastku 84 EUR/rok, slovom osemdesiatštyri eur za rok, z čoho elektrina je v sume 55 EUR/mesiac, slovom päťdesiat eur, plyn je v sume 25 EUR/mesiac, vodné a stočné je v sume 4 EUR/mesiac, slovom štyri eurá.
3. Výpočet ceny nájomného a zálohových platieb je uvedený v prílohe č.1 (Výpočtový list), ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť každý rok výšku nájmu podľa inflačného koeficientu, vyhláseného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok a pri zmene všeobecne záväzných predpisov, týkajúcich sa výšky nájomného. Tieto zvýšenia budú zasielané nájomcovi formou písomného oznámenia od prenajímateľa. S takto zvýšenou cenou nájmu nájomca súhlasí.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zákonnej úpravy cien za poskytnutie služieb spojených s nájomom nebytových priestorov, má prenajímateľ právo odo dňa úpravy cien premietnuť túto úpravu do ceny účtovaných nákladov.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním priestorov na základe vyúčtovania za predchádzajúci kalendárny rok. Túto skutočnosť prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne.
7. Zálohové platby za služby poskytované s užívaním priestorov budú vyúčtované v nadväznosti na faktúry dodávateľov, najneskôršie do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka.

Článok V.

Splatnosť nájomného a ceny služieb a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na spôsobe platenia nájomného a ceny služieb formou mesačných splátok, čo predstavuje čiastku spolu **104 EUR**, slovom stoštyri eur mesačne, splatnej vždy na účet prenajímateľa do 21. dňa v mesiaci.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

A. Prenajímateľ je povinný:

1. Udržiavať nebytové priestory na svoje náklady, zabezpečiť stredné a generálne opravy (mimo bežnej údržby a bežných opráv).

B. Nájomca je povinný:

1. Uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady spojené s obvyklým udržiavaním (bežné opravy a bežná údržba) a v prípade ukončenia nájmu vrátiť nebytové priestory prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nie je povinný vrátiť predmet nájmu do pôvodného stavu, ak boli stavebné úpravy vykonané s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla.
3. V prípade poškodenia alebo zničenia prenajatých vecí vlastným zavinením, uhradiť

- prenajímateľovi vzniknutú škodu v plnom rozsahu podľa znaleckého posudku.
4. Oznámiť prenajímateľovi minimálne 30 dní vopred prípadné ukončenie svojej činnosti a prenajaté priestory odovzdať vyčistené v užívania schopnom stave.
 5. Umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa na požiadanie vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly užívania. V prípade vzniku havárie, resp. hrozby jej vzniku je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam (rozvody plynu, elektriny, vody a pod.) nachádzajúcim sa v predmete nájmu.
 6. Ukladať komunálny odpad do zbernej nádoby a uhrádzať náklady spojené s jeho odvozom a likvidáciou v súlade s príslušným VZN o odpadoch a VZN o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady obce Kláštor pod Znievom.
 7. V prípade zmien vo svojich identifikačných údajoch, a to zmena sídla, tieto skutočnosti písomne a bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody vzniknuté nájomcovi.

C) Nájomca nie je oprávnený:

1. Prenechať prenajaté nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu inej právnickej alebo fyzickej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa pod sankciou neplatnosti tohto úkonu.
2. Vykonávať akékoľvek stavebné úpravy prenajatých priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok VII.

Osobitné dojednania

1. Na základe ustanovenia §6 odsek 2 zákona 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov sa zmluvné strany dohodli, že za plnenie povinností na úseku ochrany pred požiarmi zodpovedá nájomca a v tej súvislosti na vlastné náklady bude vykonávať pravidelné kontroly stavu požiarotechnických, technických a technologických zariadení, hasičskej techniky a vecných prostriedkov ochrany pred požiarmi v zmysle citovaného zákona.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude vykonávať na vlastné náklady kontroly elektrických spotrebičov počas používania v zmysle STN 331610 a elektrického ručného náradia v zmysle STN 331600 v prenajatom priestore.

Článok VIII.

Ukončenie zmluvného vzťahu a sankcie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že k ukončeniu zmluvného vzťahu počas doby nájmu môže dôjsť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu v zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede.
 - c) písomným odstúpením od zmluvy zo strany:
prenajímateľa:
 - ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s dohodnutým účelom v tejto zmluve,
 - ak nájomca viac ako jeden mesiac mešká s úhradou nájomného alebo služieb spojených s užívaním nebytových priestorov,
 - ak nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - ak nájomca vykoná akékoľvek stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa.
- Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinky dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že za doručení sa považuje zásielka aj v prípade, že si adresát písomnosti nevyzdvihne písomnosť do troch dní od uloženia poštovým úradom. Posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, aj keď sa adresát o uložení nedozvedel, alebo zásielka, ktorú adresát bezdôvodne odmietol prevziať.

Článok IX.

Sankcie a zmluvná pokuta

1. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a ceny za služby, ktorých poskytovanie je s nájomom spojené, bude prenajímateľom uplatnený úrok z omeškania podľa príslušných právnych predpisov.
2. V prípade porušenia článku VI. písm. C) bod 2 tejto zmluvy, a to v prípade realizácie akýchkoľvek stavebných úprav nájomcom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 50 % z celkových nákladov na realizované stavebné úpravy.

Článok X.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, platia pre zmluvné strany ustanovenia zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých jeden obdrží nájomca a tri prenajímateľ.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.10.2020
4. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy sa môžu vykonať len formou písomného dodatku k tejto zmluve podpísaného zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany potvrdzujú autentickosť tejto zmluvy a zároveň prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že nebola dojednaná v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Kláštore pod Znievom, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mgr. Erika Cintulová
Starotka obce



Bohuš Sunka
konateľ

Príloha č. 1 k nájomnej zmluve č.

Výpočtový list

úhrady nájomného a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov
(platný od 1.11.2020)

Mesačná úhrada nájomného a zálohových platieb za služby:

- nájomné	20	EUR
- zálohová platba za elektrinu	55	EUR
- zálohová platba za plyn	25	EUR
- zálohová platba za vodu	2	EUR
- zálohová platba za stočné	2	EUR

S p o l u :	104	EUR
--------------------	------------	------------