

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

medzi:

Prenajímateľom: **Obec Kláštor pod Znievom**

zastúpené: Mgr. Erika Cintulová,

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

IČO: 00 316 733

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.

Číslo účtu: IBAN SK42 0900 0000 0050 5810 9546

(ďalej len prenájomca)

a

Nájomcom: **PONET MANUM s.r.o.**

zastúpená: Ing. Silvester Cintula,

so sídlom: M. Čulena 178/56, 038 43 Kláštor pod Znievom

IČO:

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.

Číslo účtu: IBAN SK

(ďalej len nájomca)

V súlade s ponukou na nájom nebytových priestorov vo vlastníctve Obce Kláštor pod Znievom formou verejnej obchodnej súťaže č. 1/2020, priestor č. III. zo dňa 3.7.2020 a zápisom z jej vyhodnotenia zo dňa 18.09.2020 prenájomca a nájomca sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy.

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti, v okrese Martin v katastrálnom území Kláštor pod Znievom, zapísaná na LV č. 700, so súpisným číslom 100, na parcele KN-C 215. Jedná sa o 2 podlažnú budovu – nebytové priestory. Budova má dve podlažia a vežičku, spodné poschodie je delené na veľkú miestnosť so schodiskom a predprípravu na dámske a pánske toalety, na horné poschodie sa dá dostať vonkajším schodiskom a vchodom z balkónika, alebo vnútorným schodiskom ktoré ústi do malej schodiskovej miestnosti, odkiaľ sa ide aj do vežičky a na vrchnom poschodí je 1 veľká miestnosť, tzv. budova „Starej požiarnej zbrojnice“.
2. Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi nebytový priestor uvedený v ods. 1 tohto článku zmluvy o výmere 77,84 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. ako obchodnú prevádzku podľa výsledku VOS.

Článok III.

Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú s účinnosťou od 1.11.2020 do 1.11.2025, s opciou na predĺženie nájmu do 1.11.2030. Nájomca musí prenajímateľovi písomne oznámiť uplatnenie opcie najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu, inak toto právo zaniká.

Článok IV.

Cena nájmu a služieb spojených s ich užívaním

1. Cena za nájom nebytových priestorov bola určená na základe ponuky nájomcu, v zmysle zápisnice z výberového konania zo dňa 18.09.2020 a v spojení so Všeobecným záväzným nariadením obce Kláštor pod Znievom o hospodárení s majetkom obce Kláštor pod Znievom, podľa prílohy č. 1 SKUPINA A: priestory (77,84 m²) v sume 10 EUR/m²/rok, **spolu 778,44 EUR za rok**, slovom *sedemsto sedemdesiatosem eur, sedemsto štyri centov*
2. Dodávku služieb, t. j. plyn, elektrina, vodné a stočné si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť každý rok výšku nájmu podľa inflačného koeficientu, vyhláseného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Tieto zvýšenia budú zasielané nájomcovi formou písomného oznámenia od prenajímateľa. S takto zvýšenou cenou nájmu nájomca súhlasí.

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 **64,87 EUR**, slovom *šesťdesiatštyri euosemdesiat centov*.
Nájom je splatný vždy do 15. dňa príslušného mesiaca.
2. Nájomca je pri podpise zmluvy povinný zložiť kauciu vo výške 3 mesačného nájomného vrátane zálohovej platby za služby, pre prípad neplatenia nájomného, a to na účet obce Kláštor pod Znievom uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Kaucia bude po skončení nájmu a vyrovnaní všetkých záväzkov spojených s nájomom na základe písomnej žiadosti nájomcovi vrátená.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

A. Prenajímateľ je povinný:

1. Vyhotoviť protokol o stave prenajatých nebytových priestorov v čase ich odovzdania

pri uzatvorení nájomnej zmluvy a pri ich odovzdaní po skončení nájmu (ďalej len „protokol“). Protokoly budú prílohou tejto zmluvy.

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.
2. 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.
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 užívaní 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.
8. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca po skončení nájmu nebude mať nárok na náhradu vynaložených nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu, resp. jeho zhodnotenie, ani na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota prenajatého priestoru.

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, stavebné úpravy musia byť v súlade s platnými právnymi predpismi SR a to stavebným zákonom a v súlade s pamiatkovou ochranou nehnuteľnosti.

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:

- písomnou dohodou zmluvných strán,
- písomným odstúpením od zmluvy zo strany:

prenajímateľa:

- ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s dohodnutým účelom v tejto zmluve,
- ak nájomca viac ako tri mesiace 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 svoj zámer nájomca nezrealizuje do 3 rokov od uzatvorenia nájomnej zmluvy

Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinky dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

Článok IX.

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 01.01.2020.
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 1.11.2020

Prenajímateľ:

[Signature]

Nájomca:

[Signature]



[Signature]