

ZMLUVA O NÁJMNE NEBYTOVÝCH PRIESTOROV 8/2022

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákona č. 116/1990 Zb.)

medzi

Prenajímateľom: Obec Rudinka, Rudinka 118, 023 31 Rudina
V zastúpení Ing. Viliam Michel, starosta obce
IČO: 00314269, DIČ:2020553238
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Č. účtu: 030425900/5600 Iban kód: SK17 5600 0000 0003 0425 9003
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomcom: Milan Macejko, Rudina 181, 023 31 Rudina
IČO: 54795401, DIČ: 11218778274
Bankové spojenie: SK22 5600 0000 0092 8437 7002

Článok I. Predmet zmluvy

Prenajímateľ dočasne prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory – prízemie 62,68 m², ostatné priestory 12,38 m²: spolu 75,6 m², určené na podnikanie nachádzajúce sa **v objekte budovy obecného úradu** – prístavok kultúrneho domu, k. ú. obce Rudinka, zapísané na Katastrálnom úrade Žilina, správa katastra Kysucké Nové Mesto na LV č. 476, budova súpisné číslo 118 postavená na parcele KNC č. 1/1, a priliehajúci vonkajší priestor taktiež na p.č. 1/1 vo výmere 200 m², vlastník obec Rudinka. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaných priestorov a v tomto stave ich preberá.

Článok II. Účel nájmu

Nájomca bude priestory uvedené v článku 1 užívať za účelom prevádzkovania jeho podnikateľskej činnosti – prevádzkovanie pohostinstva. Nájomca vykonáva svoju činnosť na základe živnostenského oprávnenia vydaného Okresným úradom Žilina č. 580 – 75102.

Článok III. Doba nájmu

Nájom nebytových priestorov a príahlej plochy uvedené v Čl. 1 sa uzatvára na **dobu neurčitú** s účinnosťou od 26.08.2022
Nájom nebytových priestorov schválili poslanci obecného zastupiteľstva Uznesením č. 24/2022.

Článok IV. Nájomné

Výška nájomného bola stanovená na základe dohody vo výške 150,- EUR štvrťročne, t.j. ročné nájomné vo výške 600,- EUR za predmet nájmu uvedený v Čl. 1 tejto zmluvy.

Článok V. Úhrada ostatných služieb spojených s nájmom

1. nájomca sa zaväzuje platiť v plnej výške prevádzkové náklady za spotrebu elektrickej energie, vody a plynu súvisiace s užívaním prenajatých nebytových priestorov. Náklady na elektrickú energiu a vodu bude platiť priamo dodávateľom a náklady za plyn obci – na základe faktúry podľa skutočného odberu.

2. prenajímateľ podľa tejto dohody zabezpečí plnenie objednaných služieb spojených s užívaním prenajatých priestorov v dohodnutom rozsahu v prospech nájomcu : odvoz TKO podľa platného VZN obce.

3. úhrada nájomného je splatná štvrťročne vopred a to vždy do 15. dňa prvého kalendárneho mesiaca za príslušný kalendárny štvrťrok v hotovosti do pokladne Obecného úradu v Rudinke.

Článok VI. Technický stav nebytového priestoru

Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb., prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie. Bežné opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatom nebytovom priestore znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ zabezpečuje rekonštrukciu a údržbu objektu, revízie elektroinštalácie a plynového kotla a údržbu prípojok inžinierskych sietí, pokiaľ závalu nespôsobil nájomca.

Článok VII. Poistenie

1. Prenajímateľ zabezpečuje poistenie nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza prenajímaný nebytový priestor a to :
 - Prípady poškodenia a zničenia nehnuteľného majetku živelnou udalosťou alebo požiarou udalosťou
 - Prípady poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení
2. Poistenie nad uvedený rozsah (ako napríklad poškodenie dverí, rozbitie okien za účelom krádeže v prenajatých priestoroch) zabezpečí nájomca na vlastné náklady

Článok VIII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez súhlasu prenajímateľa
2. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním prevzatých nebytových priestorov, t. j. maľovanie, výmena podlahových krytín v prípade ich zničenia, pastovanie parkiet, drobné poruchy na vodovodných inštaláciách atď.
3. V zimnom období nájomca zabezpečí vypratanie snehu v šírke chodníka súvisiaceho so vstupom do objektu – prenajatých priestorov.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Nájomca nebytových priestorov preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku a hygienických predpisov. Za všetky ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním predpisov zodpovedá v plnom rozsahu.
6. V prípade vykurovania pevným palivom je nájomca povinný dodržiavať všetky technické a bezpečnostné predpisy. V prípade, že nedodržaním príslušný predpisov alebo nekvalifikovaným postupom pri kúrení vznikne škoda, túto bude v plnom rozsahu znášať nájomca.
 - a) nájomca sa zaväzuje podľa požiarnych predpisov vybaviť prenajatú časť hasiacimi prístrojmi
 - b) nájomca je povinný určiť menovite osobu zodpovednú za požiarnu ochranu prenajatých častí objektu
 - c) nájomca je zodpovedný za škody spôsobené prípadným požiarom, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch, alebo ktorý vznikne v areáli vinou nájomcu alebo jeho pracovníkov, či osôb ktorým umožnil vstup do prevádzky
 - d) nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona o požiarnej ochrane a je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany
7. Nájomca je oprávnený prenajatý majetok používať obvyklým spôsobom pre podnikateľskú činnosť tak, aby nezhoršoval technický a funkčný stav prenajatého majetku, pričom je povinný správať sa podľa podmienok nájomcu, ktoré sú záväzné v prevádzke.
8. Zmluvné strany sa dohodli na označení prevádzky pohostinstva na budove Obecného úradu Rudinka s. č. 118.
9. Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technický zariadení, alebo preruší dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody alebo zmenšenia jej následkov, alebo v prípade iných objektívnych okolností, nemá nájomca nárok na náhradu škody (strát) a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.
10. Nájomca nemôže prenajaté priestory ďalej prenajímať tretiemu subjektu
11. Prenajímateľ súhlasí, aby si nájomca prepísal elektrickú energiu na seba.
12. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba, je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby, vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch (napr. havária, požiar, atď.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, resp. bez súhlasu nájomcu vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať nájomcu.

13. Prenajímateľ súhlasí s používaním sociálneho zariadenia pri Obecnom úrade zamestnancami pohostinstva

Článok IX. Skončenie nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa môže skončiť:

- a) na základe vzájomnej písomnej dohody,
- b) písomnou výpoveďou v 2 – mesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.

2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodol inak.

Článok X. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve, len písomne po vzájomnej dohode.

2. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho ju vo vlastnom mene podpisujú.

3. V náležitostiach predmetnej zmluvy výslovne neuvedených platia ustanovenia zákona č. 116/1190 Zb. a Občianskeho zákonníka a všeobecné záväzných právnych predpisov.

4. Zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch, s ktorých jednu obdrží prenajímateľ a jednu nájomca.

5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami

6. Podľa zákona 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov podlieha táto zmluva povinnému zverejneniu. Nájomca berie na vedomie povinnosť prenajímateľa na zverejnenie tejto zmluvy a svojím podpisom dávajú súhlas na jej zverejnenie.

V Rudinke dňa 20.8.2022