

ZMLUVA č. 35/2024 **o nájme nebytových priestorov**

Uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“), v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom obce Dolná Súča

Prenajímateľ:

Názov: Obec Dolná Súča

Sídlo: Dolná Súča 2, 913 32 Dolná Súča

IČO: 00 311 502

DIČ: 2021091424

Zastúpený: Matúš Bulejko, starosta

Bankové spojenie: PRIMA banka Slovensko a. s.

IBAN: SK85 5600 0000 0006 1234 2001

(ďalej ako „**prenajímateľ**“)

na jednej strane

A

Nájomca:

Obchodné meno : Erol Idrizi

Miesto činnosti podniku zahraničnej osoby: Ľanová ulica 2200/1A, 900 41 Rovinka

IČO : 50287389

DIČ: 3120090358

Zápis do príslušného registra : Okresný úrad Senec, živnostenský register, č. zápisu 520-27246

Bankové spojenie: Tatra banka a.s.

IBAN: XXXXXXXXXX

(ďalej ako "**nájomca**")

na strane druhej

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom, v podiele 1/1, budovy súpisné číslo 3, stojacej na pozemku parcela registra CKN č. 248/1, evidovaná na liste vlastníctva č. 1, ktorý je vedený Okresným úradom Trenčín, pre katastrálne územie Dolná Súča
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi a nájomca berie do užívania nebytové priestory na prízemí budovy s. č. 3, priestory o výmere 37 m², pozostávajúce z 2 miestností a miestnosti pre sociálne zariadenie, so vstupom do nebytových priestorov z námestia obce (ďalej len „**predmet nájmu**“ alebo „**nebytové priestory**“) a to pre účely gastronomickej prevádzky „*Kebabizňa a zmrzlináreň*“.
3. Nájomca sa zaväzuje **užívať prenajaté nebytové priestory výlučne na prevádzku rýchleho občerstvenia s ponukou jedla a nápojov a s ponukou zmrzliny**, pričom toto užívanie musí byť spojené s vykonávaním podnikateľskej činnosti nájomcu v súlade s platným živnostenským, prípadne inými oprávneniami nájomcu. Dohodnutý účel nájmu môže nájomca meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok II. Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že doba nájmu je stanovená na dobu určitú, a to od **1.5.2024 do 30.4.2025**.
2. Nájom končí:
 - a) dohodou zmluvných strán, alebo
 - b) zničením predmetu nájmu, alebo
 - c) výpoveďou tejto zmluvy pred uplynutím výpovednej doby, alebo
 - d) zrušením a zánikom nájomcu, alebo
 - e) odstúpením prenajímateľa.
3. **Výpoveď** môže urobiť každá zo zmluvných strán, v súlade s § 9 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov. Výpovedná lehota je trojmesačná (3 mesiace) a plyní od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ je oprávnený **odstúpiť od tejto zmluvy** bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak:
 - a) nájomca alebo tretia osoba užíva predmet nájmu, na iný ako dohodnutý účel,
 - b) nájomca dal predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa alebo v rozpore s týmto súhlasom, resp. ak nájomca (podnájomca) neplní podmienky stanovené v uvedenom písomnom súhlase,
 - c) bez zavinenia zmluvných strán bolo príslušným stavebným úradom rozhodnuté o zmenách stavby, ktoré bránia riadne užívať predmet nájmu, alebo o odstránení stavby,
 - d) nájomca vykonal stavebné úpravy v predmete nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca môže od zmluvy odstúpiť, ak:
 - a) nesúhlasí so zvýšením nájomného navrhovaným prenajímateľom podľa článku IV. ods. 7 tejto zmluvy a nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
 - b) prenajímateľ urobil na predmete nájmu úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie na účel, na ktorý je prenajatý.
6. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva ruší dňom, keď prejav vôle o odstúpení dôjde druhej zmluvnej strane.

Článok III. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi Predmet nájmu na základe *Protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu*. Predmetom protokolu bude vymedzenie stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi. Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude súčasťou tejto nájomnej zmluvy.
2. Pokiaľ sa prenajímateľ s nájomcom nedohodli inak, nájomca je povinný k dátumu ukončenia platnosti a účinnosti Nájomnej zmluvy Predmet nájmu uvoľniť a protokolárne ho odovzdať späť prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie resp. v zmysle vzájomnej dohody zmluvných strán. Ak prenajímateľ odstúpi od tejto zmluvy, je nájomca povinný odovzdať Predmet nájmu do 15 dní od doručenia odstúpenia nájomcovi. Ak nájomca túto povinnosť nesplní, prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek nebytové priestory vypratať svojpomocne na náklady nájomcu.

Článok IV. Nájomné, služby spojené s nájomom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za predmet nájmu je vo výške:

54,05 EUR / m²/ za rok

2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné v štvrtročných splátkach vo výške:

500 -EUR (Slovom: päťsto eur) za štvrťrok

- Nájomca sa zaväzuje hradiť nájomné v štvrtročných splátkach vždy do 25. dňa v mesiaci pred začiatkom štvrťroka (t.j. do 25.03; 25.06; 25.09; 25.12;) na účet prenajímateľa vedený v Prima banka Slovensko, a. s., IBAN: SK85 5600 0000 0006 1234 2001, variabilný symbol: IČO nájomcu. Prvú platbu nájomného za mesiace máj a jún 2024 v sume 333-EUR uhradí nájomca do 5 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy.
3. Nájomné nezahŕňa úhradu za služby poskytované spolu s nájomom. Služby poskytované spolu s nájomom najmä vodné, stočné, vývoz smetí bude prenajímateľ účtovať nájomcovi podľa skutočnej spotreby a nájomca ich je povinný uhrádzať prenajímateľovi na základe faktúr vystavených prenajímateľom.
 4. Poplatky za spotrebu elektrickej energie bude hradiť nájomca priamo dodávateľovi služby v nim stanovených termínoch. Za týmto účelom je nájomca povinný uzatvoriť zmluvu o odbere elektrickej energie s dodávateľom služby na dané odberné miesto.
 5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí **finančnú zábezpeku** vo výške 1.000 € do 60 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy na bankový účet prenajímateľa. Zábezpeka môže byť použitá na úhradu meškajúceho nájomného a na úhrady za prípadné poškodenie prenajatých priestorov. V prípade použitia zábezpeky k náhrade škody, ktorá vznikla prenajímateľovi na nebytovom priestore v priebehu nájmu alebo v prípade použitia na úhradu meškajúceho nájomného je povinný nájomca bezodkladne výšku zábezpeky dorovnať na jej dohodnutú výšku. Po skončení nájomného vzťahu a vyrovnaní vzájomných pohľadávok sa finančná zábezpeka vráti nájomcovi.
 6. V prípade omeškania s úhradou nájmu podľa predchádzajúcich bodov Čl. IV tejto Zmluvy je prenajímateľ oprávnený uplatniť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy nájomného za každý aj začatý deň omeškania. Tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa na zákonný úrok z omeškania a náhradu škody.
 7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade znehodnotenia meny infláciou je prenajímateľ oprávnený výšku nájomného každoročne upraviť o percento oficiálne oznámenej inflácie meny za predchádzajúci kalendárny rok. Výšku takto upraveného nájomného na príslušný kalendárny rok každoročne oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne bez zbytočného odkladu ihneď po tom, ako sa dozvie o miere inflácie za predchádzajúci kalendárny rok. Takto určenú výšku nájomného je nájomca povinný platiť v termíne podľa ods. 2 tohto článku a to aj bez potreby vyhotovovania písomného dodatku k tejto zmluve.

Článok V. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie podľa účelu dojednaného v tejto zmluve. Nájomcovi je stav predmetu nájmu známy z osobnej prehliadky priestorov.

2. Prenajímateľ pred zahájením užívania predmetu nájmu oboznámi nájomcu s umiestnením hlavných vstupov a výstupov inžinierskych sietí v prenajatých priestoroch a oboznámi ho s ich ovládaním.
3. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom, či nájomca užíva predmet nájmu dohodnutým spôsobom a v súlade s účelom uvedeným v tejto zmluve.
4. Prenajímateľ bude zabezpečovať riadne a včas služby, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.

Článok VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osôb, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 100 €. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu predmetu nájmu, má prenajímateľ právo tak urobiť sám alebo prostredníctvom inej poverenej osoby a požadovať od nájomcu náhradu primerane a účelne vynaložených nákladov.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré prenajímateľovi vyplývajú z jeho povinností správcu majetku (oprava strechy, kanalizácie, rozvody tepla a plynu, a pod.) a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom pre vykonanie opráv a údržby bez nároku na finančnú náhradu.
3. Nájomca môže vykonať stavebné úpravy a opravy nebytových priestorov na vlastné náklady a len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje, že si počas nájmu ani po jeho skončení nebude u prenajímateľa uplatňovať kompenzáciu nákladov vynaložených na stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu, rekonštrukčné práce a investície do predmetu nájmu a podobne realizované v súlade s touto zmluvou ani si nebude uplatňovať voči prenajímateľovi žiadne nároky titulom vykonania týchto prác.
4. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, predpisov hygienických a protipožiarnych, vzťahujúce sa na užívanie predmetu nájmu. Za všetky škody, ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním právnych predpisov vo vzťahu k užívaniu predmetu nájmu, zodpovedá nájomca. Nájomca svoj majetok a zariadenie zabezpečí proti krádeži a poistí na svoje náklady. Je zároveň povinný na vlastné náklady dať poistiť zodpovednosť za škodu spôsobenú prevádzkou v prenajatom nebytovom priestore.
5. Nájomca je povinný v priestoroch predmetu nájmu zabezpečovať a dodržiavať ochranu pred požiarmi a bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci tak, ako to vyplýva zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ďalších súvisiacich právnych predpisov a tieto povinnosti zabezpečiť na vlastné náklady.
6. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky.
7. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
8. Nájomca označí prevádzku podľa zákonných ustanovení.
9. Nájomca je povinný udržiavať prevádzku a jej okolie v čistote.

Článok VII. Doručovanie písomností

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany nájomcu alebo prenajímateľa budú doručované na adresu prenajímateľa alebo nájomcu uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
2. V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené nájomcovi, aj keď:
 - a) nájomca odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručení dňom odmietnutia prijatia zásielky,
 - b) zásielka bola na pošte uložená a nájomca ju neprevzal v lehote uloženia; prvý deň tejto lehoty uloženia zásielky na pošte sa považuje za deň doručenia, i keď sa nájomca o uložení nedozvedel,
 - c) bola zásielka vrátená prenajímateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné nájomcu na adrese uvedenej v zmluve ani na adrese jeho sídla uvedenej v živnostenskom registri alebo v inom registri, v ktorom je zapísaný, zistiť a jeho iná adresa nie je prenajímateľovi známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje po troch (3) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručení, a to aj vtedy, ak sa nájomca o tom nedozvie.
3. Písomnosti určené prenajímateľovi alebo nájomcovi sa doručujú zamestnancom oprávneným ich za prenajímateľa alebo nájomcu prijímať. Ak takýchto zamestnancov niet, doručuje sa písomnosť, ktorá je určená do vlastných rúk, tomu, kto je oprávnený za prenajímateľa alebo za nájomcu konať.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. K zmene dohodnutých podmienok upravených touto zmluvou môže dôjsť len vzájomnou dohodou formou písomného dodatku k tejto zmluve podpísaného obidvoma zmluvnými stranami.
2. Ostatné vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou upravené sa riadia zákonom č. 116/90 Zb. . o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, nemajú námietky voči jej forme a obsahu, a na znak súhlasu ju podpisujú.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Po jej podpísaní každá zo zmluvných strán dostane dve vyhotovenia.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť deň po jej zverejnení v centrálnom registri zmlúv. Zverejnenie zabezpečí prenajímateľ.

V Dolnej Súči, dňa 22.04.2024

V Dolnej Súči, dňa 22.04.2024

p r e n a j í m a t e ľ
starosta obce

n á j o m c a