Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ: Obec Kanianka
SNP 583/1, 972 17 KANIANKA
v zastúpení: Ing. Ivor Husár, starosta obce
IČO : 00518 239
DIČ : 2021160361
Bankové spojenie : VÚB, a.s., Prievidza
Číslo účtu (IBAN): SK82 0200 0000 0031 4220 0757
email: ocu.kanianka@stonline.sk

(ďalej ako prenajímateľ)

a

Nájomca: Niko Valach
Porubská cesta 251/9, 972 17 Kanianka
IČO : 51299747
DIČ: 1078935121
Bankové spojenie: Tatra banka a.s. , Prievidza
Číslo účtu : SK50 1100 0000 0029 1564 5295
[redacted], email: [redacted]
(ďalej ako nájomca)

uzatvorili túto zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Čl. I.
PREDMET ZMLUVY A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva v zmysle uznesenia OZ č.497/2018 a č..498/2018 zo dňa 26.9.2018 a na základe obchodnej verejnej súťaže nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte športového areálu na ul. Lúčna v Kanianke o celkovej výmere 53,07 m^2, na pozemku registra „C“ KN, parc. č. 2764, zapísanej na LV č. 2181 **, k.ú. Kanianka.** . Priestory WC budú poskytnuté nájomcovi bezplatne, za podmienky, že nájomca poskytne WC bezplatne pre verejnosť počas akcií ktoré bude organizovať alebo určí obec príp. ktoré bude organizovať FK Junior Kanianka, občianske združenie. (viď príloha č. 1 – náčrt).
Súčasťou predmetu nájmu sú:
- kované zábradlia s osvetlením terasy
- mreže okenné, dverové, obvodové
- dvojkrídlové vstupné dvere
- záhon smaragdových tují v betónovom záhone
- alarm paradox
- skriňa na fľaše CO2 uzamykateľná exteriérová
- odsávanie s reguláciou – vzduchotechnika
- výdajný pult
- reproduktory podhľadové

2. Prenajímateľ prehlasuje, že je vlastníkom uvedeného nebytového priestoru.
3. Nebytové priestory sa prenajímajú nájomcovi za účelom zriadenia prevádzky pizzérie, reštaurácie s barom a kaviarňou, s poskytnutím obedových obedových menu a rozvozom jedál po Kanianke a okolí. Nájomca je povinný začať podnikateľskú činnosť v uvedenej prevádzke najneskôr do 2 mesiacov od podpisu nájomnej zmluvy.

Čl. II.
VÝŠKA NÁJOMNÉHO A ÚHRADA ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM NEBYTOVÉHO PRIESTORU

1. Výška ročného nájomného za užívanie nebytových priestorov je stanovená podľa výsledku obchodnej verejnej súťaže vo výške 240 €/mesiac, čo predstavuje 2880 €/rok (slovom dve tisíc osemstoosemdesiat €).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že:
   a) nájomca bude uhrádzať nájomné mesačne vopred vo výške 240 € v prospech účtu prenajímateľa;
   b) prvú splátku uhradí nájomca v čiastke 240 € za obdobie od 1. 11. 2018 do 30. 11. 2018 najneskôr do 31.10. 2018;
   c) ďalšie splátky nájomného bude nájomca uhrádzať tak, aby bola mesačná výška nájomného pripísaná na účet prenajímateľa vždy najneskôr 25. dňa v mesiaci pred mesiacom, za ktorý sa platba uhrádza.
   d) v prípade ukončenia nájmu nájomca uhradí nájomné za celý kalendárny mesiac bez ohľadu na deň ukončenia nájmu.,
3. V stanovenej čiastke za nájomné nie sú zahrnuté náklady, ktoré vzniknú nájomcovi za služby, spojené s užívaním tohto nebytového priestoru (napr. teplo, TÚV, vodné a stočné, odpad).
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ nebude poskytovať nájomcovi žiadne služby spojené s nájmom predmetných nehnuteľností a nájomca je povinný zabezpečiť si na vlastné meno a náklady odber elektrickej energie, tepla, teplej a studenej úžitkovej vody a iných služieb spojených s užívaním nehnuteľnosti (napr. poplatok za odpad, poplatok za správu....) a to na základe osobitných zmlúv, ktoré za týmto účelom uzatvorí s jednotlivými dodávateľmi energii a služieb k termínu účinnosti tejto zmluvy s príslušnými dodávateľmi

Čl. III.
SPÔSOB PLATENIA NÁJOMNÉHO

1. Stanovená výška nájomného vymedzená Čl. II. ods. 1. tejto zmluvy predstavuje:
   - ročne sumu vo výške 2880 €/rok (slovom dve tisíc osemstoosemdesiat Eur).
   - čo predstavuje mesačne sumu 240 € (slovom dvestoštyridsať Eur).

   a) Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné za obdobie od 1. 11. 2018 do 30. 11. 2018 najneskôr do 31.10.2018 vo výške 240 € v prospech účtu prenajímateľa vo VÚB, a.s., Prievidza, IBAN: SK SK82 0200 0000 0031 4220 0757 alebo v hotovosti do pokladne obecného úradu. Nájomca sa zaväzuje nasledujúce úhrady za užívanie nebytových priestorov poukazovať mesačne vopred vo výške 240.. € tak, aby bola mesačná výška nájomného pripísaná na účet prenajímateľa vždy najneskôr 25. dňa v mesiaci pred mesiacom, za ktorý sa platba uhrádza.
   b) V prípade každého omeškania nájomcu s platením dohodnutého nájomného, môže prenajímateľ od nájomcu vymáhať zmluvnú pokutu vo výške jedného mesačného nájmu a to aj opakovane. Zmluvné strany výslovne prehlasujú, že zmluvnú pokutu nepovažujú za neprimerane vysokú a ani ju nepovažujú za zmluvnú pokutu dojednanú v rozpore s dobrými mravmi a nájomca sa zaväzuje túto zmluvnú pokutu uhradiť. Nájomca zároveň berie na vedomie, že v prípade omeškania s platením nájmu bude

povinný uhradiť prenajímateľovi zmysle § 369 ods. 1 a nasl. Obchodného zákonníka aj dohodnutý úrok z omeškania vo výške 10% / rok z dlžnej sumy a to za každý deň omeškania. V prípade, že dohodnutý úrok z omeškania bude nižší ako aktuálna sadzba úrokov z omeškania, ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky nariadením v zmysle §369 ods. 2 Obchodného zákonníka, úrok z omeškania je povinný nájomca prenajímateľovi uhradiť v zmysle § 369 ods. 2 a nasl. Obchodného zákonníka.

c) Zaplatením zmluvnej pokuty a úrokov z omeškania nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu prípadnej škody.

2. Výška nájomného bude každoročne upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu ŠÚ SR, a to spätne vždy k 1.1. roku, v ktorom bol index vyhlásený.
3. Po zverejnení ročnej miery inflácie písomne oznámi prenajímateľ výšku upraveného nájomného nájomcovi.
4. Nájomca je povinný dorovnanie nájomného doplatiť najneskôr do 5-teho dňa nasledujúceho mesiaca po oznámení výšky zvýšeného nájomného prenajímateľom.

Čl. IV.
DOBA NÁJMU

1. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu neurčitú od 1.11.2018 so skúšobnou dobou 1 rok, počas ktorej môže dať výpoveď zo zmluvy tak prenajímateľ ako aj nájomca v jednomesačnej výpovednej lehote, bez udania dôvodu.
2. Účastníci môžu ukončiť nájomný vzťah dohodou, ktorá musí byť uzatvorená písomne.
3. Ďalej zmluvné strany môžu vypovedať túto nájomnú zmluvu len z výpovedných dôvodov uvedených v § 9 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a v termínoch podľa §12 zákona č. 116/1990 Zb. okrem prípadov ukončenia nájomného vzťahu podľa čl. IV. bod 1 do 1 roka.
4. Pri skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. Dňom podpísania zápisnice o prevzatí predmetu nájmu prenajímateľom nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch. V prípade nesplnenia tejto povinnosti – neodovzdania nebytových priestorov prenajímateľovi, uhradí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške pokutu vo výške 200,- € za každý začatý mesiac v ktorom mal nebytový priestor odovzdať a nevykonal tak, až do písomného odovzdania nebytových priestorov.
5. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. V.
PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA A NÁJOMCU

1. Zmluvné strany prehlasujú, že im je známy stav prenajímaných priestorov ku dňu uzavretia zmluvy a že prenajímané priestory uvedené v čl. I. zmluvy sú spôsobilé na obvyklé užívanie.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorený účel a nájomca sa zaväzuje ho v tomto stave na svoje náklady počas platnosti

tejto zmluvy udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním predmetu nájmu spojené.

3. Po skončení nájmu je nájomca povinný prenajaté priestory odovzdať prenajímateľovi v takom stave, v akom ich prevzal od prenajímateľa s prihliadnutím na bežné opotrebenie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. Po ukončení nájmu je prenajímateľ oprávnený vypratať prípadne uskladniť majetok prenajímateľa nachádzajúci sa v predmete zmluvy na náklady nájomcu; ak takýto majetok bráni riadnemu užívaniu priestorov uvedených v čl. I., považuje sa to za neodovzdanie priestorov v zmluve dohodnutým spôsobom a postupuje sa podľa čl. IV. bod 4 zmluvy.
5. Nájomca môže vykonávať stavebné práce v prenajatých priestoroch len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a to na vlastné náklady. Na základe požiadavky prenajímateľa je nájomca povinný tieto stavebné úpravy pred odovzdaním predmetu nájmu odstrániť a priestor uviesť do stavu v akom sa nachádzal v čase jeho prevzatia nájomcom uvedeným v tejto zmluve.
6. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať na predmete nájmu opravy a úpravy aj počas doby nájmu, ich výkon však nesmie rušiť nájomcu v užívaní.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
8. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnená vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, prípadne vykonávania opráv a údržby, a to za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby. Nájomca je však povinný neodoprieť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu.
9. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za poškodenie majetku nájomcu v predmete nájmu.
10. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor len v rozsahu dohodnutom v zmluve.
11. Nájomca je povinný uhrádzať na vlastné náklady bežné opravy a údržbu, ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru.
12. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor, ani jeho časť do nájmu alebo podnájmu tretej osobe, a nie je oprávnený si naň zriadiť záložné právo, ani ho inak zaťažiť či scudziť. Ak nájomca prenechá nebytový priestor do nájmu alebo podnájmu tretej osobe, je takáto zmluva neplatná.
13. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť prenajímateľovi vstup do priestorov nájmu na vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv.
    Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré vznikli na prenajatom majetku v prípade nesplnenia tejto jeho oznamovacej povinnosti.
14. Nájomca zodpovedá za všetky povinnosti vyplývajúce z hygienických predpisov, predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrany majetku, požiarnej ochrany, ochrany životného prostredia, predpisov týkajúcich sa používania vyhradených technických zariadení, všeobecných záväzných nariadení obce a ostatných právnych noriem týkajúcich sa prevádzkovania predmetu nájmu.
15. Nájomca je povinný zabezpečovať poriadok a čistotu v prevádzke a pred prevádzkou, vykonávať opatrenia na odstránenie vody, snehu, ľadu, námrazy. V prípade úrazu z titulu zanedbania uvedených povinností zodpovedá za takto spôsobenú ujmu nájomca.
16. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom vo forme tabule s jej umiestnením na vyhradenom mieste na fasáde budovy pri jej vstupe, po dohode s prenajímateľom.
17. Nájomca je povinný vybaviť, príp. udržiavať vo funkčnom stave predmet nájmu prostriedkami proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (prostriedky elektronickej ochrany), po predchádzajúcom oznámení prenajímateľovi. Nájomca je povinný zabezpečiť poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú prenajímateľovi, poistenie svojho majetku na svoje náklady, ako aj vecí vnesených do prenajatého priestoru.

18. Nájomca zodpovedá za prípadné neoprávnené odbery energií a vody v prenajatých priestoroch. Za účelom zamedzenia neoprávnených odberov zodpovedá za technickú realizáciu.
19. Nájomca je povinný dodržiavať VZN obce Kanianka.

Čl. VI.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Účastníci tejto zmluvy berú na vedomie, že zmluva o nájme nebytového priestoru nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že zmeny a doplnky tejto zmluvy sa vykonajú v písomnej forme.
3. Nájomca je oprávnený začať užívať predmet zmluvy dňom podpísania tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami. Táto zmluva nahrádza preberací protokol.
4. Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch. Každý z účastníkov zmluvy obdrží po 1 rovnopise. Zmluvu možno meniť len písomnými dodatkami, podpísanými oboma zmluvnými stranami.
5. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony a ich právna spôsobilosť nie je obmedzená. V prípade ak sa niektoré ustanovenia zmluvy stanú časom právne neúčinnými, pričom to ovplyvní celkovú platnosť zmluvy, zaväzujú sa zmluvné strany nahradiť neúčinné ustanovenia tejto zmluvy inými, ktoré svojím zmyslom a obsahom budú najlepšie odpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu, a to bez zbytočného odkladu.
6. Účastníci vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, zmluva nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
7. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov, ako aj príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi právnymi predpismi.

V Kanianke dňa : 26.10.2018

.....
Ing. Ivor Husár
starosta obce

OBEC KANIANKA

.....
Niko Valach