

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa ustanovenia § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľ:

Obchodné meno: Obec Ovčiarsko
Sídlo: Ovčiarsko č. 16, 010 04 Žilina 4
IČO: 00648965
DIČ: 2020689374
V zastúpení: Ervín Schmieger, starosta obce
Číslo účtu (IBAN): SK 24 5600 0000 0003 0248 3001

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca

Obchodné meno: Martina Ivanovová
Miesto podnikania: Juraja Fándlyho 2162/3, 010 01 Žilina
IČO: 51113121
DIČ: 1123047299
IČ DPH: SK1123047299
Číslo účtu (IBAN): SK24 1100 0000 0029 3022 0498

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I.

Predmet zmluvy

1. Touto zmluvou sa upravujú vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán a to najmä záväzok prenajímateľa prenechať nebytové priestory uvedené v Čl. II tejto zmluvy do dočasného užívania nájomcovi a na strane druhej záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi nájomné a náklady spojené s užívaním predmetu nájmu v súlade s Čl. IV. tejto zmluvy.

Čl. II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby – Viacúčelová budova Kultúrneho domu Ovčiarsko so súpisným číslom 16 postavenej na pozemku registra „C“ parcelné číslo 1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 518 m² zapísanej Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 293 pre k. ú. Ovčiarsko, Obec Ovčiarsko, okres Žilina (ďalej len „Viacúčelová budova“). Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí Viacúčelovej budovy o celkovej výmere 121 m² (ďalej aj „predmet nájmu“).

2. Spoločne s nebytovými priestormi prenecháva prenajímateľ nájomcovi do užívania schodisko pred vstupom do Viacúčelovej budovy, chodbu so schodiskom a sociálne zariadenia ako aj ďalšie priestory nevyhnutné na prístup k predmetu nájmu uvedenému v ods. 1 tohto článku zmluvy a k jeho riadnemu užívaniu.

Čl. III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu uvedený v čl. II ods. 1 tejto zmluvy na dočasné užívanie nájomcovi za účelom prevádzkovania pohostinstva.

Čl. IV. Nájomné a služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli na ročnom nájomnom za predmet nájmu vo výške 4 800,- EUR vrátane DPH (slovom Štyritisícosemsto EUR), čo mesačne predstavuje spolu sumu 400,- EUR vrátane DPH (slovom Štyristo EUR). Uvedené nájomné sa nájomca zaväzuje platiť počnúc mesiacom august 2024.
2. Nájomné podľa ods. 1 tohto článku zmluvy je paušálnou čiastkou, ktorá zahŕňa úhrady za nájomné a služby spojené s užívaním nebytových priestorov a to: plyn, vodné a náklady na vývoz septiku, čo je cena konečná bez povinnosti ročného vyúčtovania. Nájomné podľa ods. 1 tohto článku zmluvy nezahŕňa náklady na elektrickú energiu a odplatu za odvoz komunálneho odpadu.
3. Nájomca elektrickú energiu odoberá priamo od prvododávateľa elektrickej energie, pričom spotreba elektrickej energie je meraná samostatným elektromerom č. 62737331 2012 079. Úhrada za elektrickú energiu bude fakturovaná priamo nájomcovi na základe faktúr od prvododávateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť odvoz komunálneho odpadu.
5. Nájomné sa uhrádza mesačne vopred na účet č. 0302483001/5600, Prima banka Slovensko vo výške 1/12, pričom jeho splatnosť je najneskôr do 7. dňa kalendárneho mesiaca a to na základe vystavenej faktúry za nájom.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prevádzka bude zatvorená počas konania akcií poriadaných Obcou Ovčiarsko, pričom termín konania každej akcie bude nájomcovi včas písomne oznámený.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný udržiavať čistotu pravidelne a to na letnej terase, v okolí pred Kultúrnym domom v Ovčiarsku vrátane detského ihriska a autobusovej zastávky tak aby uvedené priestory boli vždy ráno upratané.
8. Zmluvné strany sa ďalej dohodli na tom, že každodenne po uzatvorení prevádzky budú umývať priestor pred vstupom do hlavných vchodových dverí Kultúrneho domu a vstupnej chodby tak, aby tieto priestory boli vždy ráno čisté.
9. Priestory WC budú otvorené aj počas dňa, t.j. nebudú sa zamykať a tieto priestory bude v čase otvorenia prevádzky udržiavať v čistote nájomca. Priestory počas dňa – do otvorenia prevádzky bude udržiavať v čistote Obec Ovčiarsko t.j. každodenne do 15.00 hod. okrem soboty a nedele.
10. V prípade, že čistota v priestoroch uvedených v bode 7, 8 a 9 tohto článku nebude zo strany nájomcu dodržaná, upratanie zabezpečí obec a náklady na upratanie budú 15,- EUR za každú aj začatú hodinu a táto suma bude nájomcovi vyúčtovaná vždy v nasledujúcej faktúre za nájom.
11. V prípade nedodržania bodov 6, 7, 8, 9 článku IV. opakovane sa toto bude považovať za porušenie nájomnej zmluvy a môže byť dôvodom na okamžité ukončenie nájomnej zmluvy.
12. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úroky z omeškania vo výške 0,05 % za každý aj začatý deň omeškania.
13. S ohľadom na možný pohyb cien a mieru inflácie sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného a to vždy k 1.4. príslušného kalendárneho roka a to o mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom SR. Úpravu výšky nájomného vykoná prenajímateľ písomným oznámením doručeným nájomcovi.

Čl. V. Trvanie a zánik nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú s účinnosťou od 01.08.2024 do 31.07.2027.
2. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy skončí:
 - a) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu,
 - b) výpoveďou, a to tak zo strany prenajímateľa, ako aj nájomcu a to aj bez udania dôvodu. Výpoveď tejto zmluvy musí byť uskutočnená v písomnej forme a musí byť doručená druhej zmluvnej strane,
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. 4 tohto článku zmluvy
3. V prípade výpovede tejto zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán sa nájom nebytových priestorov skončí uplynutím výpovednej doby, ktorá je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená zmluvnej strane. Počas plynutia výpovednej doby je nájomca povinný umožniť za prítomnosti prenajímateľa obhliadku nebytových priestorov záujemcom o ich budúci nájom.
4. Prenajímateľ je oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy písomným odstúpením doručeným nájomcovi v nasledovných prípadoch, ktoré zmluvné strany považujú za podstatné porušenie tejto zmluvy:
 - a) nájomca je viac ako jeden mesiac v omeškaní s úhradou nájomného alebo akýchkoľvek úhrad za služby poskytované s nájomom,
 - b) nájomca bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenechal nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu alebo inej formy užívania tretej osobe,
 - c) nájomca užíva nebytové priestory na iný účel, ako je dojednané v tejto zmluve,
 - d) nájomca vykonal v nebytových priestoroch stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) v iných prípadoch výslovne uvedených v tejto zmluve.

Čl. VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu dohodnutom v čl. III ods.1 tejto zmluvy. Pri odovzdaní bude spísaný písomný protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany.
2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať nebytové priestory výlučne sám a len v rozsahu a na účel, ktorý je dohodnutý v tejto zmluve.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o prevádzkovaní vyhradených technických zariadení na vlastné náklady.
4. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa najmä jeho obchodného mena, miesta podnikania a predmetu činnosti.
5. Nájomca je povinný starať sa o predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára a po ukončení užívania odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému spôsobu užívania a opotrebovania.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe, alebo umožniť akúkoľvek inú formu užívania nebytových priestorov alebo ich častí treťou osobou bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v nebytových priestoroch akékoľvek stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Bežnú údržbu a opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu a upratovanie prenajatých priestorov si zabezpečí na vlastné náklady nájomca.
9. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na nebytových priestoroch akoukoľvek vlastnou činnosťou alebo výkonom svojej podnikateľskej činnosti, alebo ak bola škoda spôsobená treťou osobou (zákazníci, dodávatelia a pod.), ktorá sa pohybuje v nebytových priestoroch so súhlasom alebo na podnet nájomcu. Nájomca zodpovedá najmä, nie však výlučne

- za škody spôsobené v dôsledku neodborného užívania alebo v dôsledku nedodržania požiaro-bezpečnostných predpisov. Vznik požiaru, havárie, poruchy alebo inej udalosti v predmete nájmu je nájomca povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi a v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov vykonať ohlasovaciu povinnosť.
10. Nájomca je povinný umožniť a strpieť kontrolu nebytových priestorov zo strany prenajímateľa alebo jeho splnomocneného zástupcu. Neposkytnutie súčinnosti nájomcu alebo neumožnenie kontroly sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy.
 11. V prípade skončenia nájmu alebo zániku nájmu je nájomca povinný vypratať a odovzdať nebytové priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal alebo v stave, ktorý zodpovedá stavebným úpravám, na ktoré dal prenajímateľ súhlas podľa čl. VI ods. 7 tejto zmluvy, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, najneskôr prvý pracovný deň nasledujúci po zániku nájmu. O prevzatí nebytových priestorov sa spíše obdobný protokol ako je uvedené v čl. VI ods. 1 tejto zmluvy, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany. V prípade nesplnenia povinnosti podľa prvej vety je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške denného nájomného navýšenú o 50 %, a to v lehote a spôsobom, ako mu určí prenajímateľ v písomnej výzve na zaplatenie a to za každý aj začatý deň omeškania. Ak pokus o doručenie zostane bezvýsledný a doručovateľ uloží písomnosť na pošte a ak si adresát nevyzdvihne písomnosť na pošte a ak si adresát nevyzdvihne písomnosť počas uloženia na pošte, písomnosť sa považuje za doručenie dňom vrátenia nedoručenej zásielky obci Ovčiarso, aj keď sa adresát o tom nedozvedel.
 11. V prípade nedodržania povinnosti podľa prvej vety tohto článku zmluvy nájomca zároveň súhlasí s vypratáním z predmetu nájmu na jeho náklady. Prenajímateľ zároveň nie je povinný v prípade skončenia nájmu poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
 12. Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek škody na vnesených veciach a nie je povinný uzatvárať v tomto zmysle žiadne poisťné zmluvy.
 13. Zmluvné strany sa dohodli, že umiestnenie akéhokoľvek reklamného zariadenia podlieha písomnému súhlasu prenajímateľa.
 14. Nájomca nie je oprávnený v predmete nájmu zriadiť miesto podnikania alebo sídlo.
 15. Nájomca je povinný v predmete nájmu dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov a to najmä:
 - a) zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov
 - b) zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov
 - c) vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov
 - d) zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov
 16. Nájomca sa zaväzuje vykonávať kontrolu v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia v znení neskorších predpisov.
 17. Nájomca a prenajímateľ sú povinní vzájomne sa informovať o všetkých skutočnostiach, ktoré majú, resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy, a to výlučne v písomnej forme bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 dní po tom, čo sa o týchto skutočnostiach dozvedeli. Rovnakým spôsobom sú povinní vzájomne sa písomne informovať o zmenách svojich identifikačných údajov uvedených v tejto zmluve.

Čl. VII.

Prevádzkové práva a povinnosti

1. Nájomca je povinný zabezpečiť v plnom rozsahu plnenie povinností vyplývajúcich z platných predpisov na úseku ochrany pred požiarom a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj príslušné hygienické alebo iné osobitné platné právne predpisy.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby estetická hodnota predmetu nájmu, interiéru alebo exteriéru budovy nebola znehodnotená materiálmi, tovarmi alebo inými predmetmi nájomcu.

3. Nájomca sa zaväzuje nevnašať do objektu horľaviny, výbušniny a látky ohrozujúce bezpečnosť prevádzky. Je zakázané vstupovať do budovy s bicyklom, prípadne s iným prepravným prostriedkom.
4. Nájomca sa zaväzuje nepoužívať v predmete nájmu elektrické spotrebiče, ktoré nevyhovujú príslušným STN (najmä chladničky, el. kávovary, počítače a pod.).

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
2. Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán a to vo forme písomných očíslovaných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka ako aj ďalších právnych predpisov platných na území SR.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
5. V súlade s ustanovením § 11 zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, nájomca súhlasí so spracovaním jeho osobných údajov prenajímateľom v rozsahu, v akom sú uvedené v tejto zmluve, pre potreby dosiahnutia predmetu tejto zmluvy a za účelom ich spracovania v informačných systémoch prenajímateľa, ako aj oprávneného zverejňovania údajov v súlade s platnou právnou úpravou. Súhlas je udelený na dobu neurčitú. Po ukončení platnosti tejto zmluvy a vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok súvisiacich s touto zmluvou môže nájomca súhlas kedykoľvek písomne odvolať.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Ovčiarisku, dňa: 31.07.2024

V Ovčiarisku, dňa: 31.07.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

OBEC OVČIARSKO
Ovčiarisko č. 16
010 04 ŽILINA 4
IČO: 00648965, DIČ: 2020689374

Obec Ovčiarisko
Ervín Schmieger – starosta obce

Martina Ivanovová