

ZMLUVA č. 31/2023

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len
„Zmluva“)

medzi:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Obec Báb**
IČO: **00307742**
Sídlo: **Veľký Báb 465, 951 34 Báb**
DIČ: **2020408643**
IČ DPH:
Číslo účtu: **SK15 5600 0000 0008 1521 1001**
Za ktorú koná: **Katarína Mego Töröková, starostka obce**
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Mgr. Jana Gemmelová

Obchodné meno: **Mgr.Jana Gemmelová**
IČO: **34871632**
Sídlo: **Rumanová 42, 951 37**
DIČ: **1026378287**
IČ DPH:
Číslo účtu: **Sk93 6500 0000 0000 9537 8101**
Zapísaný v: **živnostenskom registri 403-14775**

Za ktorého koná: **Mgr. Jana Gemmelová**

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej „prenajímateľ“ a „nájomca“ spolu ako „zmluvné strany“)

Článok I

PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v podiele 1/1 k celku, vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Nitra, okres Nitra, obec Báb, katastrálne územie Veľký Báb, zapísanej na LV č. 50 ako:
 - stavba – POTRAVINY-PRIEM.TOV. (druh stavby – Budova obchodu a služieb) so súpisným číslom 306, nachádzajúca sa na pozemku s parc. č. 160/2.
2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi časť nehnuteľnosti vymedzenej v odseku 1 tohto článku a špecifikovaný v nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve, o celkovej výmere prenajímaných priestorov 87,88 m² (ďalej aj len „nebytový priestor“ alebo „predmet nájmu“). Nebytový priestor pozostáva z 3 miestností.

Článok II

ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za účelom jeho užívania **ako kaviareň, gastroslužby** v súlade s predmetom činnosti nájomcu vymedzenom dokladom o oprávnení podnikat', resp. iným dokladom svedčiacim o právnej subjektivite (zriaďovacia listina) nájomcu platnom ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

Článok III

DOBA NÁJMU

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na 3 roky odo dňa účinnosti tejto zmluvy s opciou (prednostným uzatvorením novej nájomnej zmluvy) na 3 roky, ak nájomca riadne a včas uhradí nájomné, riadne plní svoje povinnosti mu vyplývajúce z tejto zmluvy a neboli naňho opakovane podávané sťažnosti, pričom ich opodstatnenosť bude posudzovať obecne zastupiteľstvo obce.
2. Ak nájomca písomne najneskôr 60 kalendárnych dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu v zmysle bodu 1. tohto článku svoju opciu neuplatní u prenajímateľa, toto právo mu zaniká. Toto právo nájomcovi zaniká i v prípade skončenia nájmu pred uplynutím doby nájmu podľa bodu 1. tohto článku. Zmluvné strany sa dohodli, že nová nájomná zmluva musí byť uzatvorená najneskôr 15 kalendárnych dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu v zmysle bodu 1. tohto článku. Nájomca svojim podpisom na tejto zmluve berie na vedomie, že nová nájomná zmluva bude podliehať schváleniu obecného zastupiteľstva obce a nemá právny nárok na uzavretie novej nájomnej zmluvy za tých istých podmienok.

Článok IV

Stav predmetu nájmu, jeho vybavenie a zariadenie

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytový priestor do nájmu v pôvodnom stave
2. Zmluvné strany sa dohodli, že za účelom spôsobilosti predmetu nájmu na jeho riadne užívanie v súlade s účelom nájmu v zmysle článku II. ods. 1 tejto zmluvy, je nájomca

povinný v lehote 12 mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy na vlastné náklady predmet nájmu v nevyhnutnom rozsahu zrekonštruovať a upraviť tak, aby tieto úpravy spĺňali požiadavky príslušných právnych predpisov na prevádzkovanie kaviarne.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po skončení nájmu nebude požadovať od nájomcu uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu a nájomca vyhlasuje, že nebude požadovať od prenájomcu a to, o čo predmet nájmu zhodnotil, nakoľko výška nájomného je určená aj s ohľadom na rekonštrukciu podľa bodu 2 tohto článku zmluvy.

4. Zmluvné strany pri prevzatí/odovzdaní predmetu nájmu vyhotovia preberací protokol, v ktorom sa na základe vykonanej obhliadky predmetu nájmu zaznamenajú všetky závady a poškodenia, resp. stav predmetu nájmu, každá zo zmluvných strán tejto nájomnej zmluvy obdrží jedno vyhotovenie preberacieho protokolu podpísané oboma zmluvnými stranami.

Článok V

NÁJOMNÉ A ÚHRADY SPOJENÉ S NÁJMOM

1. Na základe tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť

- a) nájomné (čl. V bod 2. zmluvy),
- b) úhrady spojené s nájomom (čl. V bod 3 zmluvy).

2. Nájomné

2.1 Nájomné za predmet nájmu dohodnuté zmluvnými stranami predstavuje sumu **250 €** (slovom: dvestopäťdesiat Euro) mesačne vrátane DPH. Nájomné sa bude prehodnocovať každý rok na zasadnutí Obecného zastupiteľstva.

2.2 Nájomné je splatné nasledovne:

- a) nájomné za prvý mesiac od **8.6.2023 do 30.6.2023** tejto zmluvy zaplatí nájomca pri podpise tejto zmluvy na základe faktúry vystavenej prenájomcu. Prenajímateľ potvrdzuje podpisom tejto zmluvy prevzatie nájomného za mesiac jún.
- b) nájomné za druhý a každý ďalší mesiac až do skončenia nájmu podľa bodu 2.1. tohto článku zmluvy bude nájomca platiť vždy mesačne vopred najneskôr do 15. dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa platí nájom, a to na základe faktúry vystavenej prenájomcu.

3. Úhrady spojené s nájomom

3.1 Nájomca je povinný platiť za služby spojené s užívaním predmetu nájmu úhrady, a to **dodávku elektrickej energie a dodávku zemného plynu po zriadení odberných miest.**

Cena za tieto služby spojené s užívaním predmetu nájmu je určená sumou – zálohovou platbou vo výške 100 € mesačne. Nájomca je povinný uhrádzať ju vždy súčasne s bežným nájomným podľa bodu 2.2. písm. b) tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadný nedoplatok za dodávku elektrickej energie a dodávku zemného plynu, ktorý bude vyplývať z reálne spotrebovaných plnení spojených s nájomom nebytového priestoru, sa nájomca zaväzuje uhradiť prenájomcu na základe ročného zúčtovania jednotlivých platieb vykonaného dodávateľom energie, a to do 10 dní odo dňa, kedy prenájomcu toto zúčtovanie predloží

nájomcovi. V prípade porušenia povinnosti je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy. Táto povinnosť nájomcu trvá aj po ukončení zmluvného vzťahu za predpokladu, že k prekročeniu limitu výšky dohodnutých platieb došlo v období užívania nebytového priestoru nájomcom. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadný preplatok za dodávku elektrickej energie je prenajímateľ povinný nájomcovi vrátiť do 10 dní odo dňa doručenia zúčtovania nájomcovi.

3.2 Nájomné a úhrady spojené s nájmom sa považujú za zaplatené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, v prípade, ak na faktúre vystavenej prenajímateľom nebude uvedený iný účet.

4. Nájomca je povinný okrem nájomného a úhrad spojených s nájmom platiť daň z nehnuteľností v zmysle zákona NR SR č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.

5. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy, ktorú je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi v prípade omeškania s platením nájomného, a to za každý deň omeškania, pričom nárok na náhradu škody a nárok na zákonný úrok z omeškania, resp. poplatok z omeškania týmto nie sú dotknuté.

Článok VI

PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Nájomca je povinný poukazovať nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru na účet prenajímateľa v súlade s článkom III. bod 3.2 tejto zmluvy. Prenajímateľ má právo písomne oznámiť kedykoľvek nájomcovi zmenu čísla účtu. Dňom oznámenia zmeny je nájomca povinný poukazovať nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru podľa tejto zmluvy na účet, ktorý mu prenajímateľ oznámil.

Článok VII

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - odovzdať nájomcovi predmet nájmu v pôvodnom stave,
 - umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom.
2. Drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v nebytovom priestore a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 50€. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby predmetu nájmu, má prenajímateľ právo tak urobiť po

predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať od neho náhradu týchto nákladov.

3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby, a to tak, aby nespôsobil prenajímateľovi škodu, ako i je povinný platiť mesačné nájomné a iné poplatky v zmysle čl. V. tejto zmluvy.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), vrátane tých, ktoré podľa tejto zmluvy zabezpečuje prenajímateľ a vykonať alebo umožniť vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vo vlastníctve alebo držbe nájomcu a majetku vneseného do prenajatých priestorov. Nájomca zodpovedá za vady, resp. poškodenia (škodu), ktoré vznikli následne alebo v súvislosti s povinnosťou nájomcu podľa čl. IV. bod 2 tejto zmluvy.
6. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu predmetu nájmu ani v lehote 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy nájomcu prenajímateľovi, má nájomca právo po uplynutí tejto lehoty závady odstrániť v nevyhnutnej miere na svoje náklady. Právo na náhradu nákladov musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu najneskôr do šiestich mesiacov odo dňa odstránenia závad, inak právo zanikne. Uvedené sa nevzťahuje na povinnosť nájomcu podľa čl. IV. bod 2 tejto zmluvy.
7. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v predmete nájmu, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu týchto nákladov.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v alebo na predmete nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Ak prenajímateľ vykonáva stavebné úpravy na alebo v predmete nájmu a iné podstatné zmeny predmetu nájmu na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu nesplnením, ktorá z tejto povinnosti vznikla.
10. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
11. Nájomca sa ďalej zaväzuje:
 - nerušiť v užívaní nad mieru primeranú pomerom užívateľov susedných nehnuteľností, najmä hlukom, pachom, vibráciami, odpadmi a podobne,
 - po predchádzajúcom ohlásení (min.1 deň vopred) umožniť vstup prenajímateľa do resp. na predmet nájmu za účelom prekontrolovania stavu, zariadenia a dodržiavania zmluvných podmienok,
 - riadne užívať predmet nájmu tak, aby prenajímateľovi nevznikali žiadne škody,

- hradiť všetky opravy a náklady, spojené s údržbou a prevádzkou nehnuteľnosti,
 - udržiavať nehnuteľnosť a jej príslušenstvo v stave zodpovedajúcom riadnej údržbe a hradiť náklady spojené s touto údržbou,
 - uhradiť prenajímateľovi škodu na predmete nájmu, ktorú spôsobí sám, jeho zamestnanci, či hostia ako i škodu, ktorá vznikne prenajímateľovi zanedbaním údržby zo strany nájomcu, príp. zanedbaním iných povinností nájomcu,
 - zabezpečovať čistotu a poriadok zverených priestorov pre výkon predmetu svojej činnosti, na vlastné náklady zabezpečiť upratovanie, dezinfekciu a deratizáciu nehnuteľnosti,
 - na vlastné náklady zabezpečiť a dodržiavať všetky požiadavky a povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov, záväzných predpisov orgánov štátnej správy a samosprávy, hygienických a bezpečnostných predpisov a noriem, predpisov a noriem z oblasti životného prostredia, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, najmä: a) Zákona 314/2001 Zz.. o požiarnej ochrane, b) Zákona 124/2006 Z.z.. o bezpečnosti o ochrane zdravia pri práci, c) VZN prijatých obcou, ako i vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami a tretími osobami.
12. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi do 15 dní odo dňa zániku nájmu a všetko, čo prevzal od prenajímateľa pri vzniku nájmu, a v stave v akom predmet nájmu a jeho zariadenie prevzal s ohľadom na obvyklé opotrebenie. V prípade, ak boli zo strany nájomcu vykonané akékoľvek stavebné alebo iné interiérové úpravy na predmete nájmu, nie je nájomca povinný uviesť predmet do pôvodného stavu, t.j. do stavu, v akom prevzal predmet nájmu pri vzniku nájomného vzťahu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti vzniká prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % zo sumy nájomného a to za každý deň nesplnenia povinnosti. O prevzatí /odovzdaní nehnuteľnosti spíšu zmluvné strany preberací protokol, v ktorom sa zaznamená jeho stav a prípadné škody, každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie protokolu podpísané oboma zmluvnými stranami. V prípade, ak nájomca odmietne byť prítomný pri vyhotovení odovzdávacieho protokolu, prenajímateľ je oprávnený prizvať tretiu osobu, za prítomnosti ktorej bude spísaný odovzdávajúci protokol. Neúčast' nájomcu sa v protokole poznačí.
13. Nájomca je oprávnený na predmete nájmu inštalovať bezpečnostné zariadenia, len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
14. Prenajímateľ sa s nájomcom svojimi nižšie uvedenými podpismi dohodli na tom, že nájomca je oprávnený osadiť na fasádu budovy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, označenie prevádzky, ktorá sa bude nachádzať v predmete nájmu, a to najmä svetelnú tabuľu, resp. inú tabuľu a pod.

ČLÁNOK VIII.

SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom sa skončí uplynutím času, na ktorý bol zmluvnými stranami dojednaný.
2. Prenajímateľ a nájomca sú oprávnený ukončiť nájom pred uplynutím dojednaného času:
 - a) písomnou a riadne doručenou výpoveďou z dôvodov upravených v § 9 zákona č. 116/1990

Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov; pričom zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu aj z dôvodu, ak si nájomca nesplní povinnosť podľa čl. IV. bod 2. tejto zmluvy v lehote 6 mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy,

b) písomnou dohodou zmluvných strán;

3. Nájom zaniká aj:

a) zánikom predmetu nájmu,

b) zánikom právnickej osoby.

4. Výpovedná lehota je trojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomne doručená druhej zmluvnej strane.

5. Zmluvné strany berú na vedomie, že skončením nájmu nezaniká povinnosť uhradiť zmluvnú pokutu, úroky z omeškania alebo nárok na náhradu škody a ostatné platby podľa tejto zmluvy.

Článok IX

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa. Je vyhotovená v slovenskom jazyku v dvoch exemplároch, z toho je jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
2. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov a príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov odkazujúcich na túto zmluvu podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
4. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím tejto zmluvy a dotknutým ustanovením.
5. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na uzavretie tejto zmluvy. Pred podpisom tejto zmluvy si ju prečítali, obsahu porozumeli a plne s ním súhlasia. Na znak svojej vôle byť viazaní touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že ich prejavy vôle byť viazaní touto zmluvou sú slobodné, jasné, určité a zrozumiteľné. Zmluvná voľnosť oboch zmluvných strán nie je ničím obmedzená a zmluvu nepodpisujú v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V Bábe dňa 08.06.2023

.....
Katarína Töröková

Obec Báb

Prenajímateľ

.....
Nájomca