

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi:

Názov: Obec Plavnica
Sídlo: Plavnica 121, 065 45 Plavnica
IČO: 00330124
DIČ: 2020698779
Bankové spojenie: VÚB Stará Ľubovňa
Číslo účtu: SK65 0200 0000 0000 1272 7602
Štatutárny orgán: Rastislav Grich, starosta obce

(ďalej len „*prenajímateľ*“)

Obchodné meno: Julián Rindoš – KVETINÁRSTVO KATARÍNKA
Sídlo: Plavnica 503, 065 45 Plavnica
IČO: 50692348
Bankové spojenie: Poštová banka
Číslo účtu: SK88 6500 0000 0000 9481 1129
Registrácia: Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor živnostenského podnikania, č. živnostenského registra: 710-15299
Štatutárny orgán: Julián Rindoš

(ďalej len „*nájomca*“)

ČLÁNOK I ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby so súpisným číslom 217 postavenej na KN-C parcele č. 972, k. ú. Plavnica, vedenej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Stará Ľubovňa, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 1 (ďalej len „*Nehnutel'nost*“).
2. V Nehnutel'nosti sa nachádzajú nebytové priestory pozostávajúce z 3 miestností.
3. Predmetom nájmu je zadná miestnosť Nehnutel'nosti, vo výmere 58,89 m² (ďalej len „*predmet nájmu*“).
4. Nájomca je podnikateľom, ktorý má v súlade so schváleným zámerom na prenájom obecného majetku Obce Plavnica záujem prevádzkovať v predmete nájmu predajňu kvetinárstva – predaj kvetín a upomienkových predmetov, pričom má na túto činnosť príslušné oprávnenie.
5. Obecné zastupiteľstvo v Plavnici svojím uznesením č. 13/2019 bod c) schválilo prenájom Predmetu nájmu Nájomcovi.

ČLÁNOK II PREDMET ZMLUVY

1. Prenajíateľ touto Zmluvou dáva Nájomcovi do dočasného odplatného užívania Predmet nájmu, a to na účel zriadenia predajne kvetinárstva.
2. Spolu s Predmetom nájmu je Nájomca oprávnený užívať vyhradené vnútorné priestory Nehnutel'nosti a vonkajšie komunikácie, vrátane hlavného vstupu do Nehnutel'nosti.
3. Využívanie Predmetu nájmu na iný než dohodnutý účel a prípadné zmeny účelového využitia musia byť riešené formou písomného dodatku k tejto Zmluve.
4. Nájomca je oprávnený dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajíateľa.

ČLÁNOK III DOBA NÁJMU

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy je uzatvorený **na dobu určitú, (ďalej len „doba nájmu“), pričom táto doba začína dňom 06. 03. 2019 (ďalej len „deň začatia nájmu“) a končí dňom 01. 02. 2020.**
2. Pri ukončení nájomného vzťahu je Nájomca povinný vrátiť predmet nájmu Prenajíateľovi v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé zodpovedajúce opotrebenie a s prihliadnutím na prípadné stavebné úpravy predmetu nájmu, ku ktorým dal Prenajíateľ svoj súhlas, a ktoré sa prenajíateľ rozhodne ponechať si ako využiteľné pre ďalšieho prípadného nájomcu. Za pôvodný stav sa bude považovať stav, v akom sa nebytové priestory nachádzali v čase podpisu tejto zmluvy. Pri vrátení priestorov bude zmluvnými stranami vypracovaný a podpísaný odovzdávací protokol. Prenajíateľ oznámi Nájomcovi dátum vrátenia Predmetu nájmu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ Nájomca bude mať záujem užívať predmet nájmu aj po skončení dohodnutej doby nájmu, je oprávnený Prenajíateľovi písomne oznámiť predĺženie doby nájmu o ďalšie 3 roky, prípadne na kratšiu dobu. Nájomca je oprávnený toto právo využiť písomným vyhlásením doručeným Prenajíateľovi nie neskôr ako 90 kalendárnych dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu. V prípade, že Nájomca toto právo využije a Prenajíateľovi v dohodnutej lehote doručí písomné vyhlásenie, z obsahu ktorého bude vyplývať záujem Nájomcu užívať predmet nájmu aj po skončení doby nájmu, zmluvné strany uzavruť dodatok k tejto Zmluve, v ktorom okrem otázky doby nájmu upravia aj výšku nájomného v súlade s čl. V ods. 3 tejto Zmluvy

ČLÁNOK IV ZÁNİK NÁJMU

1. Nájomný vzťah dojednaný touto Zmluvou zaniká uplynutím dohodnutej doby nájmu alebo z iných dôvodov dojednaných v tejto Zmluve alebo vyplývajúcich z platnej a účinnej právnej úpravy.
2. Nájomný vzťah dojednaný touto Zmluvou môže zaniknúť písomnou dohodou oboch zmluvných strán kedykoľvek.

3. Nájomca a prenajímateľ môžu túto Zmluvu vypovedať iba z dôvodov ustanovených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
4. Výpovedná lehota je pre Nájomcu a Prenajímateľa rovnaká a táto doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane. V prípade výpovede tejto zmluvy zo strany Prenajímateľa z dôvodu podľa § 9 ods. 2 písm. b) zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov (omeškanie nájomného alebo náhrad za poskytované služby) táto zmluva zanikne uplynutím posledného kalendárneho dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude výpoveď doručená nájomcovi.
5. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak Predmet nájmu bude užívať iná osoba ako Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, ako aj v prípade, ak Nájomca zmení dohodnutý účel užívania Predmetu nájmu alebo vykoná stavebné úpravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
6. V prípade, že výpoveď spočíva v porušení povinnosti druhej zmluvnej strany, je predpokladom možnosti oprávnenej strany vypovedať túto zmluvu predchádzajúca písomná výzva na splnenie si povinnosti doručená porušujúcej zmluvnej strane s poskytnutím dodatočnej lehoty 20 pracovných dní od doručenia výzvy a márne uplynutie tejto lehoty.

ČLÁNOK V VÝŠKA NÁJOMNÉHO

1. Nájomné je dojednané dohodou zmluvných strán a počas trvania nájmu predstavuje spolu sumu 1079,65 €/11mesiacov. Nájomca je povinný platiť nájomné odo dňa začatia nájmu v mesačných splátkach po 98,15 €, vždy do posledného dňa v mesiaci. Nájomné bude uhrádzané na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov samostatne, faktúry nebudú vystavované.
2. V prípade predĺženia trvania tejto zmluvy bude výška nájomného upravená v súlade s obvyklým nájomným na základe schválenia výšky nájomného Obecným zastupiteľstvom v Plavnici.
3. V nájomnom podľa bodu 1 tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté platby za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu (vodné a stočné, dodávka elektrickej energie, vykurovanie resp. iné).
4. Nájomca je povinný ďalej hradiť prenajímateľovi všetky náklady na služby spojené s užívaním nebytových priestorov uvedené v evidenčnom liste, ktorý je prílohou č. 2 tejto zmluvy vo výške uvedenej v prílohe č. 2. Nájomca bude vykonávať úhrady za teplo, za vodné a stočné, el. energiu, pričom dodávka el. energie bude meraná podružným elektromerom, ďalej za údržbu parkových priestorov a okolia objektu a ďalšie vedľajšie náklady.
5. Úhrady za služby spojené s nájmom sú splatné v eurách a na základe vystavených faktúr prenajímateľa, a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve.
6. Platobné doklady vystavené Prenajímateľom budú obsahovať: označenie a číslo faktúry, názov, sídlo, IČO, IČ DPH, bankové spojenie oboch zmluvných strán, dátum odoslania a lehotu splatnosti, predmet platby, fakturovanú finančnú čiastku a spôsob platby,

pečiatku a podpis Prenajímateľa, údaje pre daňové účely vrátane uvedenia čísla zmluvy prenajímateľa a údaj o registrácii Prenajímateľa v obchodnom registri.

7. Pokiaľ Prenajímateľ uzatvoril zmluvy o dodávkach médií s dodávateľmi, je Prenajímateľ povinný pri upozornení Nájomcu na nedodanie, či menej kvalitné dodanie médií vyvinúť maximálne úsilie k obnoveniu dodávok v plnej kvalite. V prípade, že zo strany Prenajímateľa nie je táto povinnosť plnená, príp. nedodanie médií pokračuje po dobu dlhšiu než jeden mesiac, má Nájomca právo odstúpiť od tejto zmluvy.
8. V prípade, že dôjde k zmenám v daňových predpisoch (hlavne sadzby DPH) bude cena za nájom upravená v zmysle týchto zmien, a to najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa, kedy zmena vojde do platnosti. O tejto zmene nebude vyhotovený dodatok k nájomnej zmluve, ale bude oznámená nájomcovi iba doporučeným listom zaslaným do vlastných rúk. Hore uvedené platí analogicky pre zmeny (zmena DPH), ktoré sa týkajú ďalších služieb a paušálnych platieb spojených s nájomom, konkrétne takých, ktorých výšku nemôže prenajímateľ ovplyvniť.

ČLÁNOK VI PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ je povinný najmä:
 - a) odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom k užívaniu na dohodnutý účel,
 - b) zodpovedať za protipožiarnu ochranu Nehnuteľnosti, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza (týmto nie je dotknuté ustanovenie bodu 3 písm. h) tohto článku),
 - c) v prípade živelného pohromy, prípadne bezprostredného ohrozenia života, zdravia alebo svojho majetku, má Prenajímateľ právo vstupu do Predmetu nájmu bez predchádzajúceho upozornenia nájomcu. O takomto vstupe je však povinný Nájomcu bezodkladne informovať.
2. Na zabezpečenie nájomného má Prenajímateľ záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu a patria Nájomcovi.
3. Nájomca je povinný:
 - a) bez zbytočného odkladu ohlásiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ vykonať, umožniť mu vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá Prenajímateľovi nesplnením povinností vznikla,
 - b) v prípade akejkoľvek škodovej udalosti na predmete nájmu bezodkladne informovať o nej Prenajímateľa,
 - c) umožniť Prenajímateľovi alebo ním povereným osobám prístup do Predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly dodržiavania zmluvných podmienok a prác na odvrátenie hroziaceho nebezpečenstva a škody, vždy však len v sprievode osoby určenej Nájomcom (ustanovenie bodu 1 písm. d) tohto článku týmto nie je dotknuté),
 - d) pri skončení nájmu vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a prípadné stavebné úpravy vykonané so súhlasom Prenajímateľa, o ktoré má Prenajímateľ záujem,
 - e) za vytvorenie podmienok ochrany bezpečnosti a zdravia zamestnancov a osôb zdržujúcich sa s vedomím Nájomcu v Predmete nájmu v zmysle zákona č. 124/2006

- Z. z. v znení neskorších predpisov zodpovedá Nájomca. Súčasne sa Nájomca zaväzuje, že v priestoroch Prenajímateľa, ktoré nie sú predmetom zmluvy, bude dodržiavať právne a ostatné predpisy na zaistenie BOZ a OPP,
- f) zabezpečovať na vlastné náklady a nebezpečenstvo protipožiarnu ochranu Predmetu nájmu,
 - g) zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu, drobné opravy a ostatné práce v Predmete nájmu spojené s obvyklým udržiavaním.
4. Zmeny Predmetu nájmu:
- a) Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy Predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa,
 - b) Nájomca sa zaväzuje, že za žiadnych okolností pri zmenách a úpravách priestorov nepoužije akékoľvek materiály obsahujúce zdraviu škodlivé látky alebo iné, zakázané zložky počas ním realizovaných úprav a prác,
 - c) Nájomca je oprávnený po skončení nájmu ponechať Predmet nájmu v stave po vykonaných stavebných či iných úpravách,
5. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojím obchodným menom a na priečelie Nehnutelnosti umiestniť označenie svojej prevádzky. Rozmery a konkrétne umiestnenie označenia musia byť vopred písomne schválené Prenajímateľom.
6. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu ďalšími prostriedkami technickej ochrany (mreže, elektronická ochrana atď.) len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

ČLÁNOK VII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu tejto zmluvy s tým, že doba nájmu začne plynúť až v deň uvedený v bode 1 článku III tejto zmluvy.
2. Zmluvu možno meniť a dopĺňať iba po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán písomnou formou.
3. V prípade, že v zmluve nebolo dohodnuté inak, platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Obchodného zákonníka, Občianskeho zákonníka, ako aj iných príslušných právnych predpisov.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana prevezme po dva rovnopisy.
5. Účastníci zmluvy výslovne prehlasujú, že táto zmluva bola uzavretá slobodne, vážne, zrozumiteľne, určite a bez nátlaku, čo potvrdzujú svojimi vlastnými podpismi.

V Plavnici, dňa 06. 03. 2019

v. r.

v. r.

Rastislav Grich, starosta obce
Prenajímateľ

Julián Rindoš
Nájomca