

Nájomná zmluva

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Turčianske Jaseno
Turčianske Jaseno č. 24
IČO: 00316679
DIČ: 2020594752
Číslo účtu: SK 56000000002402461001
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
(ďalej len: „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Ing. Milan Kuchárik
Belá-Dulice 404, 038 11 Belá-Dulice
Číslo OP: EC 194 258
IČO: 34383131

uzatvárajú v zmysle § 663 Občianskeho zákonníka a §3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len : zák. č. 116/1990 Zb.) uzatvárajú túto

nájomnú zmluvu

článok I.

Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby nachádzajúcej sa v obci Turčianske Jaseno, katastrálne územie Turčianske Jaseno , súpisné číslo 24, postavenej na parcele č. 1, zapísanej na LV č. 619 vedenom Správou katastra Martin (ďalej len: budova OcÚ).

článok II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenájíma nájomcovi časť nehnuteľnosti – nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte budovy OcÚ:
 - pohostinská miestnosť 32 m²
 - skladové a sociálne priestory 20 m²
 - prekrytá terasa v suteréne budovy 28 m²
2. Predmetom nájmu sú tiež priestory pre uskladnenie dreva, nachádzajúce sa na parcele číslo 2 vo výmere 10 m².

článok III.

Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať v súlade s platnými právnymi predpismi na poskytovanie pohostinských služieb fyzickým osobám. Nájomca môže predmet nájmu užívať len na tento dohodnutý účel. Na iný účel, než je dohodnutý v tomto článku, je nájomca oprávnený predmet nájmu užívať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

článok IV.

Doba nájmu

Nájomné v zmysle tejto zmluvy sa uzatvorí na dobu od 01.04.2022 do 31.12.2027.

článok V.

Nájomné

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu uvedeného v článku II. ods. 1 a ods. 2. nájomné v pravidelných splátkach vo výške uvedenej v odseku 2. tohto článku zmluvy, a to ročne vždy do 15. novembra príslušného roka, za ktorý sa nájomné platí. V sume nájomného nie sú zahrnuté náklady na vykurovanie, dodávku elektrickej energie, dodávku pitnej vody, vývoz žumpy a odvoz odpadu, ktorý bude platiť nájomca sám.
2. Nájomca bude platiť prenajímateľovi nájomné v zmysle predchádzajúceho odseku v eurách vo výške 700,- Eur slovom: sedemsto eur za kalendárny rok. Nájomné od 1. 4. 2022 do 31.12. 2022 je 527,- Eur slovom: päťstodvadsaťsedem eur.
3. Nájomné bude nájomca uhrádzať vždy na účet prenajímateľa vedený v Prima banke Slovensko, a.s. pob. Martin, č. účtu: SK 47 5600 0000 0024 0246 1001.
4. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné alebo jeho časť v lehote uvedenej v odseku 1 tohto článku, je prenajímateľ oprávnený požiadať od nájomcu úrok z omeškania vo výške 0,04 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania so zaplatením nájomného alebo jeho časti.
5. Výšku nájomného uvedenú v odseku 2. tohto článku zmluvy je prenajímateľ oprávnený zvýšiť o infláciu v rozsahu predstavujúcom v % výšku inflácie v Slovenskej republike vyhlásenej príslušným orgánom Slovenskej republiky.
6. Nájomné je možné zaplatiť aj vopred. Táto platba podlieha schváleniu obecného zastupiteľstva.

článok VI.

Služby spojené s predmetom nájmu

1. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady všetky služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to najmä vývoz žumpy a dodávku elektrickej energie.
2. Za dodávku elektrickej energie, za vývoz žumpy, prípadne za iné služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu bude nájomca uhrádzať odplatu priamo dodávateľom týchto služieb a to na základe zmlúv s nimi uzavretých.
3. Prenajímateľ zabezpečí pre nájomcu dodávku vody. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi úhradu vodného v lehote do 15 dní odo dňa vystavenia faktúry podľa skutočne nahlásenej spotreby. Za týmto účelom si prenajímateľ zabezpečí meranie odberu v prenajatých priestoroch.
4. Likvidáciu komunálneho odpadu bude prenajímateľ riešiť v zmysle VZN obce Turčianske Jaseno o odpadoch obce Turčianske Jaseno.

článok VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie na účel v článku II. tejto zmluvy a všetky veci tvoriace predmet nájmu v tomto stave na svoje náklady udržiavať (v rozsahu obvyklého udržiavania).
2. Prenajímateľ bude oprávnený prostredníctvom ním poverených osôb samostatne a ak to nie je možné alebo v súlade s platnými právnymi predpismi, za prítomnosti nájomcu alebo osoby poverenej nájomcom a zodpovednej za predmet nájmu, vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy, platnými právnymi predpismi, inými všeobecne záväznými predpismi a všeobecne záväznými nariadeniami obce a za týmto účelom bude oprávnený vyžiadať si prístup k veciam tvoriacim predmet nájmu alebo vstup do týchto vecí. Nájomca bude povinný takýto prístup alebo vstup zástupcom prenájomcu umožniť a tiež vytvoriť potrebné podmienky na riadne vykonanie vyššie uvedenej kontroly.
3. Nájomca je v zmysle zmluvy povinný:
 - a/ zabezpečiť obvyklé udržiavanie vecí tvoriacich predmet nájmu (napr. všetky nátery a iné drobné opravy) a uhrádzať náklady na toto obvyklé udržiavanie,
 - b/ užívať predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, dodržiavať všeobecné záväzné právne predpisy a všeobecné záväzné nariadenia prenájomcu, vzťahujúce sa na predmet nájmu,
 - c/ užívať predmet nájmu len na účely uvedené v čl. II ods. 2. tejto zmluvy,
 - d/ oznámiť prenájomcu bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenájomca; pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škody tým spôsobené a nemá nárok na náhradu škody, ktorá by mu inak prináležala z dôvodu nemožnosti alebo obmedzenia užívania predmetu nájmu pre jeho vady alebo poškodenie. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv a údržby bez nároku na finančnú náhradu,
 - e/ umožniť povereným osobám prenájomcu vykonanie kontroly podľa odseku 2. tohto článku zmluvy,
 - f/ bezodkladne alebo v dohodnutom čase a na svoje náklady odstrániť nedostatky zistené kontrolou podľa odseku 2. tohto článku zmluvy,
 - g/ po skončení nájmu odovzdať veci tvoriace predmet nájmu prenájomcu v takom stave, v akom ich prevzal s ohľadom na stavebné a iné zmeny vykonané so súhlasom prenájomcu a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie predmetu nájmu,
 - h/ pri užívaní vecí tvoriacich predmet nájmu dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarmi, predovšetkým povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 129/2015 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ako aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov; v prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenájomcu za všetky škody, ktoré prenájomcu dôsledkom porušenia povinností nájomcu vznikli, ako aj za pokuty alebo iné sankcie, ktoré boli prenájomcu uložené a je povinný ich prenájomcu nahradiť,
 - i/ ihneď ohlásiť prenájomcu každú zmenu adresy, miesta podnikania a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom o nájomcovi uvedených v úvode tejto zmluvy,

j/ pri užívaní vecí tvoriacich predmet nájmu zabezpečiť plnenie a plniť v celom rozsahu všetky povinnosti určené platnými právnymi predpismi na zabezpečenie bezpečnosti pri práci a bezpečnosti osôb prichádzajúcich do styku s vecami tvoriacimi predmet nájmu, ako aj bezpečnosti iných osôb.

4. Nájomca je oprávnený vykonať na veciach tvoriacich predmet nájmu zmeny, úpravy, prístavby, prestavby, rekonštrukcie a modernizácie len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady, pričom budúci nájomca má právo požiadať počas nájmu od prenajímateľa uhradenie takto účelne vynaložených nákladov za vykonanie uvedených zmien, úprav, prístavieb, prestavieb, rekonštrukcií a modernizácií, pokiaľ boli vykonané s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a vo výške podľa predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca a prenajímateľ si môžu dohodou nárok nájomcu na náhradu týchto účelne vynaložených nákladov započítať s pohľadávkou prenajímateľa z nájomného za užívanie predmetu nájmu.

5. Nájomca nie je oprávnený dať veci tvoriace predmet nájmu do podnájmu alebo do užívania iným osobám.

6. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom prenajatých nebytových priestorov tvoriacich predmet nájmu a v tomto stave ich bez výhrad preberá do užívania.

7. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu alebo škodám, zodpovednosť za škodu a prípadné sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša nájomca sám a v prípade, ak z uvedeného dôvodu vzniknú prenajímateľovi škody, pokuty a iné sankcie, je nájomca povinný ich prenajímateľovi nahradiť.

8. Nájomca a prenajímateľ berú na vedomie a súhlasia s tým, že na doručovanie akýchkoľvek písomností týkajúcich sa nájomného vzťahu, založeného touto zmluvou sa primerane použijú ustanovenia § 48 a § 50 zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku v platnom znení. Zmluvne strany sa dohodli, že písomnosti zo strany nájomcu alebo prenajímateľa budú doručované na adresu prenajímateľa alebo nájomcu uvedené v úvode tejto zmluvy.

9. V zmysle § 11 ods. 1,2,3,4 zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje svoj súhlas so spracovaním osobných údajov uvedených v tejto zmluve pre účely tejto zmluvy. Súhlas nájomcu so spracovaním jeho osobných údajov prenajímateľom platí počas celej doby trvania nájomného vzťahu upraveného touto zmluvou.

10. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi prenajaté priestory WC – dámskeho i pánskeho – za účelom ich užívania návštevníkmi rôznych podujatí obce – obecné oslavy, schôdze spoločenských organizácií, svadby, kary, rodinné oslavy a pod. / pokiaľ sa konajú mimo otváracích hodín prevádzkovaného pohostinstva/. Nájomca sprístupní priestory WC vo vopred dohodnutom čase po predchádzajúcej ústnej dohode so starostom obce.

Prenajímateľ zabezpečí v priestoroch WC hygienické potreby (toaletný papier, mydlo, papierové utierky atď.) za účelom ich užívania návštevníkmi rôznych podujatí obce. Ďalej prenajímateľ zabezpečí odpočet vody, ktorá je spotrebovaná pri rôznych podujatiach obce. Táto spotrebovaná voda pri rôznych podujatiach obce bude odpočítaná od celkového spotrebovaného množstva vody v prenajatých priestoroch, ktoré prenajímateľ fakturuje nájomcovi v zmysle článku VI. ods. 3 tejto zmluvy.

článok VIII.

Skončenie nájmu

1. Nájom vecí tvoriacich predmet nájmu možno ukončiť najmä písomnou dohodou oboch zmluvných strán, písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán alebo odstúpením od zmluvy.
2. Zmluvne strany môžu ukončiť nájom písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
3. Prenajímateľ má právo zmluvu písomne vypovedať z dôvodu podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb.
4. Nájomca má právo zmluvu písomne vypovedať z dôvodu § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb.
5. V prípade podania písomnej výpovede podľa odseku 3. alebo 4. tohto článku je výpovedná lehota 3 mesiace a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, že nájomca:
a/ užíva predmet nájmu na iné účely, ako je uvedený v článku III. Tejto zmluvy,
b/ závažným spôsobom poruší povinnosti uvedené v zmluve alebo v platných právnych predpisoch,
c/ neuhradí nájomné alebo odplatu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu do 60 dní po uplynutí lehoty ich splatnosti.
7. V prípade ukončenia nájmu bude nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a na stavebné úpravy a zmeny vykonané nájomcom so súhlasom prenajímateľa. Nájomca bude povinný odovzdať predmet nájmu v deň ukončenia nájmu osobe poverenej prenajímateľom.

článok IX.

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné meniť len písomnou dohodou obidvoch strán.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť 01.04. 2022. Táto zmluva podlieha povinnému zverejňovaniu v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.
3. Pokiaľ v tejto zmluve nebolo dohodnuté niečo iné, riadia sa právne pomery z nej vyplývajúce a vznikajúce ustanoveniami Obchodného zákonníka a inými príslušnými právnymi predpismi.
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
5. Zmluvné strany na znak toho, že táto zmluva vyjadruje ich slobodnú vôľu a že jej obsah je im jasný a zrozumiteľný, ju podpisujú.

V Turčianskom Jasene , 16.03. 2022

Prenajímateľ:

Nájomca:

