

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, zákona
č. 116/1990 Zb. v platnom znení

uzavretá dnešného dňa medzi

- 1/ **Obec Lesné**
Lesné 81
071 01 Michalovce
IČO: 00315431
Zast. Petrom Bobíkom, starostom obce

v ďalšom ako „prenajímateľ“

a

- 2/ **Ing. Slavomír Tačár**
Lesné 94
071 01 Michalovce
IČO: 50573420

v ďalšom ako „nájomca“

I.

Predmet nájmu

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov v obci Lesné – budovy Obecného úradu Lesné, súpisné číslo 81, postavenej na pozemku parcela číslo 876/2, zapísanej na Liste vlastníctva LV č. 317 v evidencii nehnuteľnosti vedenej Okresným úradom Michalovce, Katastrálny odbor, okres: Michalovce, obec Lesné, katastrálne územie Lesné .
- 1.2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi časť vyššie opísanej nehnuteľnosti, nachádzajúcu sa na prízemí predmetnej budovy a to
- **Miestnosť pohostinstva o rozlohe 55,00 m²**
 - **Sklad o rozlohe 3,1 m²**
 - **Chodba o rozlohe 3,6 m²**
 - **Sociálne zariadenia o rozlohe 6 m²**
 - **Fajčiarska miestnosť o rozlohe 17 m²**
- Celková výmera 84,7 m²**
- 1.3. Súčasťou prenájmu je i vnútorná inštalácia, rozvody (voda, odpady, elektroinštalácia).
- 1.4. Nájomca znášal finančné náklady na inštalovaný bar pult, krbové kachle pokládku dlažby, prístrešok pred OcÚ vonkajšej betónovej podlahy, obkladov WC a chodby, čiastočnú renováciu toaliet a obnovu elektroinštalácie vo vyššie uvedených priestoroch. ktoré boli vecou dohody medzi pôvodným a súčasným nájomcom
- 1.5. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi priestory do užívania písomným protokolom.
- 1.6. Nájomca je povinný sa s náležitou starostlivosťou starať o predmet nájmu a príslušenstvo, dať predmet nájmu a príslušenstvo v spolupráci s prenajímateľom poistiť pre všetky možné prípady riziká, najmä živelných pohrôm, vandalizmu, krádeže a pod. Prenajímateľ má právo kedykoľvek vstúpiť do predmetu nájmu, a to i bez súhlasu nájomcu.

II. Účel nájmu

- 2.1. Nájomca preberá uvedené priestory do užívania pre potreby svojej podnikateľskej činnosti a zaväzuje sa užívať ich ako pohostinské priestory, sklad a príslušenstvo.
- 2.2. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať požiadavky obce na otváracie hodiny pohostinstva v súlade so zákonom č. 250/2007 Z.z. v znení neskorších predpisov.
- 2.3. V prípade opätovného nedodržania dohodnutých otváracích hodín po písomnom upozornení, má prenajímateľ právo od tejto zmluvy odstúpiť .
- 2.4. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť všetky podnikateľské a iné povolenia potrebné na vykonávanie činnosti v prenajatých priestoroch.
- 2.5. V prípade, že príslušný úrad neudelí nájomcovi súhlas na zriadenie prevádzkarne, má nájomca i prenajímateľ právo od tejto zmluvy odstúpiť s okamžitou platnosťou.

III. Doba nájmu

- 3.1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú od 1.12.2016-1.12.2020.
- 3.2. Zmluva môže byť ukončená dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou doručenou druhej strane alebo okamžitým odstúpením od zmluvy v prípade hrubého porušovania povinností zmluvnej druhej zmluvnej strany, zo strany nájomcu najmä v prípade porušovania povinností riadnej starostlivosti o predmet nájmu a jeho príslušenstvo.
- 3.3. Výpovedná lehota je 3 mesiace a počítajú sa odo dňa doručenia výpovede.
- 3.4. Zmluva a nájom ňou zriadený sa taktiež považuje za ukončený dohodou v prípade, že nájomca nezaplatí splatné nájomné najneskôr do 15 dní po jeho splatnosti.

IV. Cena nájmu - platenie nájomného

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom nasledovne:

Spolu mesačné nájomné 78,- €

- 4.2. Nájomné za prvý mesiac je splatné najneskôr v deň podpisu tejto Zmluvy. Nájomné za ostatné mesiace je splatné vždy mesiac vopred, a to vždy k 15-tému dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca, a to na účet prenajímateľa zriadený v Prima banka a.s. č. ú. 4201093002/5600 alebo priamo do pokladne obce.
- 4.3. V cene nájmu nie sú zahrnuté náklady spojené s užívaním priestorov (vodné, elektrická energia, odvoz a likvidácia domového odpadu), ktoré bude nájomca hradíť v dobe ich splatnosti buď priamo dodávateľom, ak je to možné, alebo tieto bude prenajímateľ nájomcovi fakturovať priebežne, ako budú tieto fakturované prenajímateľovi príslušným dodávateľom.

- 4.4. V cene nájmu nie sú zahrnuté náklady na bežnú údržbu a na bežné opravy na predmete nájmu, na jeho zariadení a príslušenstva ako napr.: výmenu žiaroviek, opravu zásuviek vypínačov, batérií, tesnení, zasklenie rozbitých okien, atď. ktoré musí nájomca vykonávať sám a na vlastné náklady. Úpravy priestorov investičného charakteru je možné uskutočniť len po predchádzajúcom písomnom odsúhlasení prenajímateľa.
- 4.5. V prípade, že dôjde k predčasnému skončeniu nájmu podľa tejto zmluvy z akýchkoľvek dôvodov, má nájomca právo na vrátenie investovaných prostriedkov, ktoré boli dohodnuté písomnou formou do predmetnej nehnuteľnosti za zostatkovú hodnotu.
- 4.6. Akákoľvek povinnosť zo strany nájomcu na úhradu, či už nájomného alebo služieb spojených s nájmom sa považuje sa splnenú až momentom pripísania celej splatnej čiastky na účet prenajímateľa.

V.

Začatie nájmu, prevzatie predmetu nájmu

- 5.1. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajatého predmetu nájmu.

VI.

Ukončenie nájmu, odovzdanie a vyprázdnenie nebytových priestorov

- 6.1. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal (s prihliadnutím na bežné opotrebenie starostlivým užívateľom) najneskôr v deň ukončenia nájmu. Pokiaľ tak nájomca neurobí, je prenajímateľ oprávnený a nájomcom splnomocnený na náklady nájomcu vykonať všetky akékoľvek úkony potrebné na zabezpečenie predmetu nájmu pred ich odcudzením, poškodením a neoprávneným užívaním akoukoľvek osobou, vrátane nájomcu, vrátane vstupu do predmetu nájmu alebo do iných priestorov, v ktorých je časť predmetu nájmu umiestnená, ako aj vrátane uplatnenia zádržného práva na všetky predmety, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú. V prípade neodovzdania predmetu nájmu a súvisiacich hnutelných vecí prenajímateľovi po dni skončenia nájmu vo vyššie stanovenej dobe, je nájomca v termíne splatnosti bežného mesačného nájomného podľa tejto zmluvy povinný uhradiť nájomcovi alikvotnú časť nájomného ako aj zmluvnú pokutu vo výške 5-násobku mesačného nájomného uvedeného v čl. 4.1 tejto Zmluvy za každý začatý mesiac omeškania s odovzdaním predmetu nájmu.
- 6.2. V čase výpovede je nájomca povinný umožniť vstup a prehliadku prenajatých priestorov prenajímateľovi.

VII.

Podnájom

- 7.1. Nájomca nie je oprávnený poskytnúť čo i len časť predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe. Porušenie bude považované za hrubé porušenie zmluvy s následkom okamžitej výpovede.

VIII.

Prechod práv

8.1. Práva spojené s touto zmluvou, ktoré získal nájomca na základe tejto zmluvy sa viažu výlučne na osobu nájomcu a nie je možné ich žiadnym spôsobom previesť na akúkoľvek inú fyzickú alebo právnickú osobu, a to ani prípadným predajom podniku, alebo časti podniku, ktorý sa vzťahuje na predmet nájmu alebo akýmkoľvek iných spôsobom, ani dedením a podobne. To znamená, že akýmkoľvek prevodom aktív nájomcu spojených s touto nájomnou zmluvou, alebo prevodom podniku alebo časti podniku nájomcu, ktorá sa viaže s predmetom nájmu, na inú osobu táto nájomná zmluva zaniká.

IX.

Ostatné a záverečné ustanovenia

9.1. Ak nie je v tejto zmluve dohodnuté niečo iné, riadia sa zmluvné vzťahy nájomcu a prenajímateľa zákonmi a predpismi slovenského právneho poriadku najmä ustanoveniami Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a jeho doplnkov.

9.2. Akékoľvek oznámenie podľa tejto Zmluvy bude považované za riadne doručené v deň jeho obdržania adresátom, avšak, v prípade doručovania poštou, najneskôr uplynutím siedmeho (7) dňa po tom, čo obálka obsahujúca zásielku bola podaná na obvyklej pošte so zaplateným poštovným, alebo ak prostredníctvom faxu, najneskôr v deň prenosu faxovej správy, ak bolo následne zaslané oznámenie poštou, alebo ak prostredníctvom elektronickej pošty, najneskôr v deň prenosu elektronickej správy, ak bolo následne zaslané oznámenie poštou.

9.3. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve budú zmluvné strany uzatvárať ako dodatky písomnou formou.

9.4. Pre riešenie prípadných sporov z tejto nájomnej zmluvy sú kompetentné súdy SR.

9.5. Účastníci tejto zmluvy si jej obsah prečítali, vzájomne vysvetlili a na znak súhlasu s ňou ju slobodne a vážne vlastnou rukou podpísali.

V Lesnom, dňa 21.11.2016

Prenajímateľ:

Nájomca:
