Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení

Článok I.
Zmluvné strany

Názov:	Obec Nové Sady
Sídlo:	Nové Sady 177, 951 24 Nové Sady
Zastúpená:	Patrik Matušík, starosta obce
IČO:	00308340
DIČ:	2021102864
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a. s.
Číslo účtu:	SK65 5600 0000 0009 8939 3001
Email:	obecnyurad@novesady.sk

(ďalej ako prenajímateľ)

a

Obchodné meno:	Peter Kunocha
Sídlo:	Čab 191, 951 24 Čab
IČO:	55 239 251
Bankové spojenie:	365 bank, a. s.
Číslo účtu (v tvare IBAN)	SK08 6500 0000 0000 9403 5502

(ďalej nájomca)

uzatvárajú zmluvu o nájme nebytových priestorov za týchto vzájomne dohodnutých podmienok.

Článok II.
Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy v Nových Sadoch súpisné číslo 187, postavenej na pozemku parcelné číslo 388/8 v katastrálnom území Nové Sady, zapísanej na LV č. 946.

III.
Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy je nájom priestorov v budove uvedenej v článku II. tejto zmluvy za účelom užívania nebytových priestorov zo strany nájomcu. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory pozostávajúce z:

hlavnej miestnosti	69,30 m²
pánskych toaliet	7,30 m²
dámskych toaliet a chodby	9,40 m²
skladu	14,00 m²

Celková podlahová plocha je 100 m².

2. Priestory sú v budove Nové Sady, súpisné číslo 187, kde šatne a spoločensko-športové miestnosti sú v súčasnej dobe využívané futbalovým klubom na uvedený účel. Revízie a rozhodnutia dotknutých orgánov potrebných pre spustenie a fungovanie prevádzky si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.

Článok IV.
Účel nájmu

1. Predmet nájmu špecifikovaný v článku III. tejto zmluvy je nájomca oprávnený využívať len na podnikateľské účely: **prevádzkovanie denného športového klubu – baru.** Prenajímateľ súhlasí s vykonávaním vyššie uvedenej činnosti za podmienky, že k prevádzkovaniu tejto činnosti dostane nájomca povolenia príslušných orgánov v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.
2. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa zmeniť účel nájmu.

Článok V.
Doba nájmu

1. Nájomná zmluva je platná dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinná od **1. decembra 2023.**
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **určitú 3 rokov.**
3. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže zaniknúť:
   a) uplynutím doby, na ktorú sa nájomný vzťah dojednal,
   b) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
   c) odstúpením od zmluvy niektorou zo zmluvných strán,
   d) výpoveďou niektorej zo zmluvných strán.

Výpovedná lehota je tri kalendárne mesiace. Počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane. Dňom právoplatného skončenia nájomného vzťahu sa všetky pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi stávajú splatnými. Nájomca je povinný ich do 15 dní od skončenia zmluvného vzťahu vysporiadať. Do uplynutia posledného dňa nájmu je nájomca povinný nebytový priestor bez zbytočného odkladu vysťahovať a odovzdať prenajímateľovi v užívania schopnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak v termíne skončenia nájmu nájomca predmet nájmu nevysťahuje, súhlasí s tým, aby tak na jeho náklady a zodpovednosť urobil prenajímateľ sám alebo prostredníctvom tretej osoby. Na všetky úkony s tým súvisiace splnomocňuje nájomca prenajímateľa. Prenajímateľ má v tejto súvislosti nárok na nájomné od nájomcu až do doby vysťahovania predmetu nájmu.

Článok VI.
Nájomné

1. Obec Nové Sady zverejnila Zámer na prenájom priestorov vo vlastníctve Obce Nové Sady formou priameho nájmu uvedených priestorov dňa 27. septembra 2023. Uchádzač Peter Kunocha, trvale bytom Čab 191 predložil cenovú ponuku na prenájom uvedených priestorov vo výške **10 € za m² a rok.**
2. Obec Nové Sady stanovuje výšku nájomného **10 € za m² a rok.** Spolu za prenájom priestorov o výmere **100 m²** je nájomné za rok stanovené vo výške **1 000 €,** slovom **Jedentisíceur** bez energií. Náklady súvisiace s obvyklým udržiavaním priestorov, odvozom odpadu, upratovaním, drobnými opravami a bežnou údržbou predmetu nájmu nie sú zahrnuté v nájme. Tieto činnosti zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.
3. Nájomca bude nájomné platiť štvrťročne na základe vystavených faktúr prenajímateľom prevodom na účet prenajímateľa uvedeného v článku I. nájomnej zmluvy. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné vždy do 30. dňa v prvom mesiaci príslušného štvrťroka.

Za I. štvrťrok	do 30. januára
Za II. štvrťrok	do 30. apríla
Za III. štvrťrok	do 30. júla
Za IV. štvrťrok	do 30. októbra

4. Nájomca bude hradiť zálohové platby za elektrickú energiu na základe vystavených faktúr prenajímateľom štvrťročne vo výške 2/3 zo sumy zálohovej platby za daný štvrťrok, stanovenej dodávateľom elektrickej energie. Nájomca bude platiť zálohové platby nasledovne:

Za I. štvrťrok	do 30. januára
Za II. štvrťrok	do 30. apríla
Za III. štvrťrok	do 30. júla
Za IV. štvrťrok	do 30. októbra

a vyúčtovanie za spotrebu elektrickej energie na základe vlastnej spotreby nameranej na podružnom elektromere, ktorý si zabezpečí na vlastné náklady.

5. Nájomca uhradí náklady za spotrebu vody podľa odpočtu na podružnom merači vody nasledovne:

Za mesiace XII., I. a II.	do 30. marca
Za mesiace III., IV. a V.	do 30. júna
Za mesiace VI., VII., a VIII.	do 30. septembra
Za mesiace IX., X. a XI.	do 30. decembra

6. Nájomca bude platiť zálohové platby za zemný plyn na základe vystavených faktúr prenajímateľom vo výške podľa počtu m² prenajatej plochy v budove. Zálohové platby za zemný plyn bude platiť štvrťročne nasledovne:

Za I. štvrťrok	do 30. januára
Za II. štvrťrok	do 30. apríla
Za III. štvrťrok	do 30. júla
Za IV. štvrťrok	do 30. októbra

a vyúčtovanie za spotrebu zemného plynu na základe vyúčtovacej faktúry od aktuálneho dodávateľa zemného plynu podľa počtu m² prenajatej plochy v budove.

7. Náklady spojené s likvidáciou odpadových vôd hradí nájomca v rozsahu nákladov na celú budovu.

Vznik nájomného vzťahu nezakladá právo nájomcu na obmedzovanie využívať ostatné priestory v budove pre potreby prenajímateľa.

Článok VII.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Akékoľvek podstatné zmeny predmetu nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a v rozsahu uvedenom v tomto písomnom súhlase.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu spôsobom rešpektujúcim právne normy a ustanovenia zákonov súvisiacich napríklad s ochranou životného prostredia, stavebných činností alebo práv dotknutých právnických a fyzických osôb.
3. Za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v zmysle Zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ochranu pred požiarmi v zmysle Zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov zodpovedá nájomca. Povinnosti vyplývajúce z ustanovení zákonov, ktoré sa týkajú ochrany pred požiarmi a BOZP si plní nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ je oprávnený na vstup do objektu za prítomnosti nájomcu za účelom kontroly plnenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi. Prenajímateľ v dostatočnom predstihu informuje nájomcu o termíne vstupu do objektu. Nájomca je povinný na vyžiadanie prenajímateľa predložiť revízne správy, odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na účel, na ktorý bol schválený v zámere nájmu.
   V prípade, že porušením vyššie uvedených predpisov došlo k vzniku škôd, zodpovedá za ne v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa zaväzuje v opodstatnených prípadoch umožniť prenajímateľovi, prípadne ním povereným osobám vstup do prenajatých priestorov.
4. Nájomca nemôže k predmetu nájmu zriadiť záložné právo, ani nijako inak ho zaťažiť. Nájomca nesmie prenechať predmet nájmu tretej osobe.

5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu skutočnosti, ktoré môžu viesť k vzniku škôd na predmete nájmu v dôsledku nečinnosti (napr. opravy väčšieho rozsahu).

Článok VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len na základe vzájomnej dohody prenajímateľa a nájomcu a to písomne vo forme dodatkov k zmluve.
2. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje ustanoveniami Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení a Zákona č. 116/1990 zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a jej podpísanie je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle.
4. Táto zmluva bola vyhotovená v troch rovnopisoch, pričom nájomca obdrží dva a prenajímateľ jeden rovnopis.

V Nových Sadoch dňa 29.11.2023

.....

Prenajímateľ
Obec Nové Sady v zastúpení
Patrik Matušík, starosta

OBEC NOVÉ SADY

V Nových Sadoch dňa 29.11.2023

.....

Nájomca
Peter Kunocha