

ZMLUVA O NÁJME A PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

podľa Zákona č.116/1990 Zb.

o nájme a podnájme nebytových priestorov, s poukazom na obsahové vymedzenie Obchodného zákonníka a Občianskeho zákona.

Prenajíateľ :

Obec Vyšný Mirošov,
Vyšný Mirošov č.100
090 11 Vyšný Orлік
IČO: 00331244
v zast. Michal Petranik – starosta obce

/ďalej ako prenájomateľ/

Nájomca:

Anna Bialobokova
Giraltovska 3
085 01 Bardejov
Email:annabialobokova@gmail.com
IČO:33691339
DIČ SK1020705323
zapísaná v ŽrSr Bardejov pod číslom živn. Oprávnenia : 701-5061

/ďalej ako nájomca/

Preambula.

1. Zmluvné strany tejto zmluvy sa na základe úplného konsenzu o všetkých nižšie uvedených ustanoveniach dohodli v súlade s príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, a to hlavne Zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov, ako aj v súlade so Zákomom o nájme a prenájme nebytových priestorov č. 116/1990 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov dohodli na uzavretí tejto nájomnej zmluvy.

2. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností a to kultúrno administratívnej budovy nachádzajúcej sa na ulici Vyšný Mirošov PSČ: 090 11, s popisným číslom 100, ktorá je postavená na parcele registra CKN č. 272, o výmere : 2465 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia zapísaných na LV č. 757, okres : Svidník, katastrálne územie: Vyšný Mirošov, SR, vedenej Okresný úradom Svidník, Katastrálny odbor.

3. Nájomca je podnikateľský subjekt, vedený v ŽrSr Bardejov, pod č. 701-5061.

Článok II Predmet nájmu.

Prenajíateľ sa touto zmluvou zaväzujú prenechať nájomcovi do užívania komerčné priestory nehnuteľností a kultúrno administratívnej budovy nachádzajúcej sa na ulici Vyšný Mirošov PSČ: 090 11, s popisným číslom 100, ktorá je postavená na parcele registra CKN č. 272, o výmere : 2465 m²,

ZMLUVA O NÁJME A PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

01/2021

druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia zapísaných na LV č. 757, okres: Svidník, katastrálne územie: Vyšný Mirošov, vedenej Okresný úradom Svidník, Katastrálny odbor. V predmetnej nehnuteľnosti prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu predajňu o výmere 49,40 m², kancelárske priestory + sklad o výmere 24,80 m² a sklad o výmere 7 m².

Článok II

Účel nájmu.

Nájomca bude od podpisu tejto zmluvy nebytové priestory vymedzené v článku I tejto zmluvy využívať výlučne na vykonávanie podnikateľskej činnosti v súlade s výpisom zo živnostenského registra.

Článok III

Doba trvania nájmu.

Zmluvné strany si dojednali nájom od 01.12.2021 na dobu neurčitú.

Článok IV

Stav predmetu nájmu.

Nájomca prehlasuje, že stav predmetu nájmu je mu dobre známy, pretože tento pred podpisom zmluvy si riadne prehladal, a že nebytový priestor, ako aj spoločné priestory so všetkým príslušenstvom preberá v dobrom technickom stave schopnom užívania. Zaväzuje sa, že predmet nájmu bude užívať riadnym spôsobom v súlade s účelom nájmu nebytového priestoru. Berie na vedomie, že je povinný nahradiť prenajímateľovi všetku škodu a opraviť na svoje náklady všetky závady vzniknuté na, alebo v predmete nájmu inak, než bežným opotrebením.

Článok V

Cena nájmu, úhrada platieb.

1. Zmluvné strany si dohodli cenu nájmu v zmysle Zákona o zmluvných cenách za prenájom nehnuteľností mesačne 1,- Euro /slovom: jedno euro / /. Táto čiastka nezahŕňa úhradu za služby poskytované v súvislosti s nájmom /teplo, osvetlenie, vodné, stočné, spotreba elektrickej energie a plynu/, ktoré služby si platí nájomca sám.
2. Nájomca sa zaväzuje hradiť platby dohodnutej ceny nájmu vždy do 5 dňa nasledujúceho mesiaca, na účet prenajímateľa: vedený vo VUB banke a.s. pobočka Svidník, č.u.: SK45020000000092272812.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť platby za vodné a stočné, elektrickú energiu, plyn. Platby za energie prepíše na nájomcu dodávateľ energií, a to ku dňu podpísania nájomnej zmluvy a tieto platby sa ukončia posledným dňom nájmu. Daň z nehnuteľností zaplatí prenajímateľ vo výške, ktorú určí správca dane.
4. Pre prípad, že nájomca nezaplatí nájomné v dobe splatnosti, účastníci zmluvy si dohodli úroky z omeškania, ktoré činia 0,5% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.
5. Prenajímateľ má popri tom právo domáhať sa náhrady, v prípade vzniknutej škody zapríčinennej nájomcom, v jej skutočnej výške.

Článok VI Práva a povinnosti zmluvných strán.

1. Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v deň podpísania zmluvy v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať, zároveň sa zaväzuje nájomcovi zabezpečiť nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a vecí v ňom sa nachádzajúcich.
2. Prenajíateľ sa zaväzuje zabezpečiť pre nájomcu a jeho zamestnancov alebo iné osoby oprávnené nájomcom neobmedzený prístup k predmetu nájmu.
3. Prenajíateľ je povinný zaistiť riadny a nerušený výkon nájomných práv nájomcu po celú dobu nájmomného vzťahu a to hlavne tak, aby bolo možné dosiahnuť ako účel tejto zmluvy, tak aj účel užívania premetu tejto zmluvy.
4. Prenajíateľ alebo iná nim poverená osoba je oprávnená vstúpiť do predmetu nájmu spolu s osobou oprávnenou jednať v mene nájomcu alebo spolu s nájomcom a to, ako v pracovných dňoch, tak i v dňoch pracovného pokoja v dohodnutom termíne a čase, a to hlavne za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto nájmovej zmluvy; kontroly vykonávania údržby; nutných opráv, či vykonávania kontroly elektrického, plynového, vodovodného a ďalšieho vedenia, ak je to potrebné. Súčasne je prenájomca oprávnený vstúpiť do predmetu tejto zmluvy vo výnimočných prípadoch bez doprovodu nájomcu alebo ním poverenej osoby, ak si to vyžaduje náhle vzniknutý havarijný stav, či iná podobná skutočnosť. O tomto musí prenájomca nájomcu bezodkladne upozorniť ihneď po takomto vstupe do predmetu nájmu, ak nebolo možné nájomcu informovať vopred.
5. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné, úhradu za služby a preddavky na ne. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné v dohodnutom termíne, prenájomca je oprávnený okamžite odstúpiť od nájmovej zmluvy, a to vo forme doporučeného listu doručeného nájomcovi, resp. oprávnenej osobe alebo odovzdaného oproti podpisu.
6. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v čistote, v dobrom a užívateľnom stave, je povinný dbať o to, aby všetky ním užívané inštalácie a zariadenia vrátane zapojených spotrebičov boli po technickej stránke v poriadku, boli schopné prevádzky podľa platných predpisov. Nájomca zabezpečí pravidelné revízne správy k predmetu nájmu, vypracuje bezpečnostné a požiarne predpisy a zabezpečí ich dodržiavanie v rámci celého predmetu nájmu a počas celej doby nájmu.
7. Pri poruchách a poškodeniach na zásobovacích vedeniach plynu a elektrickej energie je nájomca povinný zabezpečiť prerušenie príslušného prívodu a o poruche neodkladne vyznameniť prenájomca na /č. tel. 0948 140 766/.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcaovi potrebu tých opráv a prác, ktoré je nevyhnutné urobiť. Nájomca po odsúhlasení opráv a údržbárskych prác vykoná ich opravu, resp. údržbu, pričom zodpovedá prenájomcaovi za prípadné škody, ktoré vzniknú z tejto činnosti nekvalitnou alebo neodbornou prácou a to aj v prípade, že to spôsobila tretia osoba, ktorá tieto práce vykonala na základe zmluvy pre nájomcu.
9. Nájomca je povinný previesť a na svoje vlastné náklady hradiť dohodnuté opravy v predmete nájmu súvisiace s jeho užívaním, ako i práce spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu. Pokiaľ nájomca nezabezpečí včasné prevedenie týchto opráv, či prác, urobí tak prenájomca, pričom nájomca je povinný tieto práce prenájomcaovi zaplatiť do 3 dní po predložení vyúčtovania.
10. Prenajíateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore len so súhlasom nájomcu. To neplatí, ak je prenájomca povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy (orgánu samosprávy) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny

v nebytovom priestore. V takomto prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.

11. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na hnutel'nom majetku vnesenom nájomcom, jeho zamestnancami, návštevmi, zákazníkmi, ako i inými osobami v prenajatých priestoroch, po celú dobu nájmu.
12. Nájomca nie je oprávnený robiť v predmete nájmu akékoľvek stavebné zmeny, alebo zmeny na inštaláciách, a to ani na svoje náklady, bez písomného súhlasu prenajíateľa.
13. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné bezpečnostné, požiarne a hygienické predpisy.
14. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť prenechať do nájmu inej firme alebo tretej osobe. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytový priestor s príslušenstvom užívať zamestnanci nájomcu a podnájomníka, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu.
15. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť naň záložné právo ani inak tento majetok zaťažiť.
16. Pokiaľ nesplní nájomca niektorú z povinností uvedených v predchádzajúcich bodoch, je povinný uhradiť prenajíateľom vzniknuté škody.

Článok VII Zmluvná pokuta.

Zmluvné strany si dohodli zmluvnú pokutu v sume 1500,-Eur /slovom: tisícpäťsto Eur/, ktorú zaplatí ten z účastníkov zmluvy, ktorý porušil povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.

Článok VIII Zánik nájmu.

1. Nájom nebytového priestoru zanikne:
 - a. Výpoveďou zaslanou vo forme doporučeného listu druhej strane. Výpovedná lehota je 3 – mesačná a začína plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
 - b. Písomnou dohodou medzi prenajíateľmi a nájomcom k dátumu, ktorý si dojednanú.
 - c. Okamžitým odstúpením prenajíateľa od zmluvy v prípade, že nájomca bude hrubo porušovať právne predpisy, ustanovenia tejto zmluvy, predovšetkým v prípade meškania s úhradou nájomného po lehote zmluvne dohodnutej. Nájom v tomto prípade skočí ihneď po doručení písomného oznámenia o odstúpení.
2. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory prenajíateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Predmet nájmu ku dňu podpísania tejto nájomnej zmluvy bol zdokumentovaný nafotením, kde sú uvedené dátumy nafotenia, resp. nasnímania.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade smrti prenajíateľa nastupuje do jeho práv a povinností oprávnený dedič za rovnakých práv a povinností, ako prenajíateľ v zmysle obsahového vymedzenia tejto zmluvy.

IX.

Poistenie.

1. Nájomca je povinný uzavrieť poisťku na predmet nájmu v členení podľa prílohy č. 1, ktorá je nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, a to na akékoľvek škody. V prípade, že poistné nebude prenajímateľom hradené v plnej výške zaväzuje sa nájomca, že uhradí prenajímateľovi aj rozdiel ceny neuhradenej poisťovňou.

X.

Záverečné ustanovenia.

1. Všetky zmeny tejto nájomnej zmluvy je nutné vykonať v písomnej forme so súhlasom oboch zmluvných strán ako dodatok k tejto nájomnej zmluve.
2. V prípade, že niektoré ustanovenia tejto zmluvy sú alebo sa stanú neúčinné, ostávajú ostatné ustanovenia tejto zmluvy účinné a platné. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť neúčinné ustanovenia tejto zmluvy ustanoveniami inými, účinnými, ktoré svojim obsahom a zmyslom zodpovedajú najlepšie obsahu a zmyslu pôvodného neúčinného ustanovenia.
3. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží 2 vyhotovenia.

Vo Vyšnom Mirošove dňa 26 .11.2021

Obec Vyšný Mirošov
V z. Michal Petranik
Starosta obce
Za prenajímateľa



Anna BIALOROKOVÁ /
POTR
Vyšný Mirošov 100, 080 11
IČO:
IČ DPH: SK1020705323
Anna Bialoroková

Za nájomcu

Príloha: Situačná správa priestorov