

Z M L U V A **o nájme nebytových priestorov**

uzatvorená podľa ustanovení Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov
a ustanovení Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,
medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Obchodné meno : **OBEC Radzovce**
Sídlo : 985 58 Radzovce č. 506, Slovenská republika
IČO : 00316369
Štatutárny orgán : Ing. Peter György, starosta obce

a

Nájomca:

Obchodné meno : **Denisa Koroncziová- CUKRÁREŇ D & D**
Miesto podnikania : 985 58 Radzovce 560
IČO : 50 608 100
Konajúci : Denisa Koroncziová
Zápis v ŽR : Zapísaná v Živnostenskom registri Okresného úradu Lučenec, odboru živnostenského podnikania, č. ŽR: 640- 18435

Čl. I. **Predmet nájmu**

I.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom o veľkosti vlastníckeho podielu 1/1 –nehnutel'nosti nachádzajúcej sa podľa výpisu z KN v k.ú. Radzovce, obec Radzovce, okres Lučenec vedených na LV č. 704 ako stavba- kultúrny dom, súp. číslo 507, stojaca na pozemku parc. č. 3/1 o celkovej výmere 3765 m2, parcela registra „C“.

I.2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi na užívanie nebytové priestory špecifikované v bode I.1 tohto článku zmluvy predstavujúce cukráreň, ktoré pozostávajú z 2 miestností. Súčasťou prenajatých priestorov je aj zariadenie cukrárne podľa prílohy č. 1 k tejto zmluve.

I.3. Podlahová plocha nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu v zmysle tejto zmluvy, predstavuje 96,00 m2 (ďalej len „**Predmet nájmu**“ alebo „**prenajaté priestory**“).

Čl. II. **Účel nájmu**

II.1. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať výlučne na výkon jeho podnikateľskej činnosti v súlade s podnikateľským oprávnením – to jest prevádzku cukrárne ako predmet činnosti nájomcu.

II.2. V zmysle dohody zmluvných strán využívanie Predmetu nájmu nájomcom na iný účel ako ten, ktorý bol dojednaný v bode II.1. tohto článku zmluvy nie je prípustné a zakladá právo prenajímateľa okamžite ukončiť nájomný vzťah vzniknutý z tejto zmluvy.

Čl. III Doba trvania nájmu

III.1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú; platnosť zmluvy začína dňom 01.01.2017.

Čl. IV. Nájomné

IV.1. Nájomné za užívanie prenajatých nebytových priestorov bolo dojednané dohodou zmluvných strán ako cena obvyklá v mieste a čase za porovnateľné nehnuteľnosti, a na základe schvaľujúceho uznesenia obecného zastupiteľstva obce Radzovce zo dňa 16.12.2016, na sumu

155,00 € / mesačne
slovom: stopäťdesiatpäť Eur / mesačne.

IV.2. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné podľa bodu IV.1. tohto článku zmluvy pravidelne mesačne najneskôr do 20. dňa v mesiaci pozadu, t.j. do 20. dňa v mesiaci za predchádzajúci kalendárny mesiac na bankový účet prenajímateľa vedený v, IBAN alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

IV.3. Nájomné sa považuje za zaplatené včas, ak je najneskôr v deň jeho splatnosti v celej výške zmluvne dojednaného nájomného pripísané na účet prenajímateľa, resp. vložené do pokladnice prenajímateľa.

IV.4. Ak je nájomca v omeškaní s platením splatného nájomného v dojednanej výške, je povinný uhradiť prenajímateľovi okrem dlžného nájomného aj zákonný úrok z omeškania.

IV.5. Nájomné podľa bodu IV. 1 tohto článku zmluvy pozostáva zo sumy 120,00 EUR/mesačne ako nájomné za prenájom plochy, 20,00 EUR nájomné za prenájom zariadenia a sumy 15,00 EUR ako paušálu za spotrebovanú elektrickú energiu.

IV.6. Ostatné náklady za služby poskytované v súvislosti s nájmom nebytových priestorov / plyn/ hradí nájomca na svoje vlastné náklady.

IV.7. Všetky ostatné náklady spojené s poskytovaním nájmu a služieb, ako aj náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov a okolia a ich bežnú údržbu, znáša výlučne nájomca.

IV.8. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť dvakrát ročne vytiahnutie žumpy.

Čl. V. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

V.1. Nájomca je povinný prenajaté nebytové priestory užívať obvyklým spôsobom v súlade s účelom nájmu, aby nedošlo k ich zničeniu, poškodeniu alebo opotrebovaniu. Rovnakú povinnosť majú aj osoby, ktoré spolu s nájomcom prenajaté nebytové priestory užívajú ako zamestnanci nájomcu, resp. tretie osoby, ktorým nájomca umožnil vstup do prenajatých nebytových priestorov.

V.2. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa alebo tretích osôb vykonávajúcej kontrolnú činnosť spojenú s užívaním prenajatých nebytových priestorov, umožniť prenajímateľovi alebo uvedeným tretím osobám vstup do nebytových priestorov, na pozemky a k hnuiteľným veciam za účelom kontroly a preukázania, že ich nájomca užíva v súlade s touto zmluvou.

V.3. V zmysle dohody zmluvných strán nájomca nie je oprávnený prenechať užívanie prenajatých nebytových priestorov tretej osobe.

V.4. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov a bez zbytočného odkladu je povinný oznámiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv a umožniť vykonanie týchto opráv prenajímateľom alebo ním určeným osobám. Inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

V.5. Nájomca je oprávnený zmeniť a upraviť prenajaté nebytové priestory len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa. Udelenie súhlasu musí mať písomnú formu, inak je neplatné. Akékoľvek úpravy nebytových priestorov zabezpečí nájomca na svoje náklady a to len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa / najmä stavebné úpravy a pod. /. Úhradu nákladov spojených s vykonaním odsúhlasených zmien môže nájomca požadovať od prenajímateľa, avšak najviac do výšky mesačného nájomného, resp. aj v tom prípade, ak sa prenajímateľ k tomu vopred písomne zaviazal formou písomného dodatku k tejto zmluve.

V.6. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek zmenu svojej právnej subjektivity z hľadiska svojej podnikateľskej činnosti, rovnako aj skutočnosť, ak bolo voči nemu začaté exekučné konanie, konanie o výkon rozhodnutia, konkurzné konanie alebo vyrovnacie konanie alebo obdobné konanie, ktoré by mohlo ohroziť platobnú schopnosť nájomcu vo vzťahu k prenajímateľovi. Uvedenú oznamovaciu povinnosť má nájomca voči prenajímateľovi bez zbytočného odkladu po tom, ako nastala predmetná právna skutočnosť. V prípade porušenia tejto povinnosti je nájomca povinný nahradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu / skutočnú škodu a ušlý zisk /.

V.7. Po skončení doby nájmu v zmysle tejto zmluvy je nájomca povinný prenajaté nebytové priestory vypratať a odovzdať prenajímateľovi v posledný deň trvania nájomného vzťahu v stave v akom mu boli nebytové priestory odovzdané prenajímateľom pri vzniku nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklému opotrebovaniu. O odovzdaní nebytových priestorov sa medzi prenajímateľom a nájomcom spíše zápisnica.

V.8. Prenajímateľ prehlasuje a podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že na prenajaté nebytové priestory sa nevzťahujú práva tretích osôb, ktoré by nájomcu obmedzovali pri výkone jeho práv v zmysle tejto zmluvy.

V.9. Prenajímateľ prehlasuje, že prenajaté nebytové priestory nemajú ku dňu vzniku nájomného vzťahu v zmysle tejto zmluvy skryté vady, ktoré by zakladali právo nájomcu na uplatnenie práva na zľavu z nájomného alebo na odstúpenie od zmluvy a ktoré by bol vedome alebo nevedome zamlčal a ohrozil tým výkon nájomného práva v zmysle tejto zmluvy.

V.10. Odo dňa vzniku nájomného vzťahu v zmysle tejto nájomnej zmluvy prechádza na nájomcu nebezpečenstvo škody alebo náhodného zničenia prenajatých nebytových priestorov.

V.11. Nájomca je povinný prenajaté nebytové priestory dať poistiť proti rizikám vyplývajúcim z podnikateľskej činnosti prevádzkovej nájomcom v týchto priestoroch a tiež proti udalostiam vis major.

V.12. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu na prenajatých nebytových priestoroch, ktorá vznikla zavinením nájomcu alebo osôb, ktorým nájomca do prenajatých nebytových priestorov umožnil prístup.

V.13. Nájomca je povinný udržiavať nebytový priestor so starostlivosťou riadneho hospodára a je povinný dodržiavať povinnosti vyplývajúce z príslušných právnych predpisov, ako aj všeobecne záväzných nariadení obce Radzovce / najmä o povinnosť udržiavať bezpečnú schodnosť chodníka pred prenajatými nebytovými priestormi a iné /.

Čl. VI.

Zmeny na predmete nájmu

VI.1. Zmeny v prenajatých nebytových priestoroch je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa / čl. V bod V.5. tejto zmluvy / a to len na svoje náklady. Ak nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu.

VI.2. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať prenajaté nebytové priestory pre

vady, ktoré včas prenajímateľovi neoznámil. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní prenajatých nebytových priestorov v rozsahu potrebnom na vykonanie ich opráv a údržby.

Čl. VII. Výpovedná doba, skončenie nájmu

VII.1. Dohodou zmluvných strán je dojednaná výpovedná doba 3 mesiace /slovom : tri mesiace /. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájmu doručená druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí mať písomnú formu, inak je neplatná.

VII.2. Nájom nebytových priestorov skončí taktiež výpoveďou zmluvných strán, dohodou alebo okamžitým zrušením nájomného vzťahu zo strany prenajímateľa podľa bodu VII.5. tohto článku zmluvy.

VII.3. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu z nasledovných dôvodov:

- a/ ak nájomca užíva prenajaté nebytové priestory v rozpore s touto zmluvou,
- b/ ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo úhrad za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytových priestorov,
- c/ ak nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajaté nebytové priestory hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
- d/ ak bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať prenajaté nebytové priestory,
- e/ ak nájomca prenechá prenajaté nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu.

VII.4. Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu z nasledovných dôvodov:

- a/ ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú sú prenajaté nebytové priestory v zmysle tejto zmluvy určené,
- b/ prenajaté nebytové priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na užívanie v zmysle tejto zmluvy.

VII.5. V zmysle dohody zmluvných strán sa nezaplatenie nájomného a úhrad za služby poskytované s užívaním prenajatých nebytových priestorov v dojednanej výške a v dojednanom čase považuje za podstatné porušenie zmluvy, zakladajúce právo prenajímateľa na okamžité zrušenie a ukončenie nájomného vzťahu. Svoje rozhodnutie o okamžitom zrušení nájomného vzťahu oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne a to bez zbytočného odkladu po márnom uplynutí lehoty splatnosti nájomného alebo lehoty splatnosti za služby. Nájomca je povinný predmet nájmu vypratať po okamžitom zrušení zmluvného vzťahu v lehote najneskôr do 3 dní odo dňa doručenia oznámenia o ukončení nájmu. Nájomca toto právo prenajímateľa a zmluvné dojednanie uzatvorené medzi účastníkmi zmluvy uznáva podpisom tejto zmluvy.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

VIII.1. Táto zmluva je vyhotovená vo dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom rovnopise.

VIII.2. Táto zmluva môže byť zmenená alebo doplnená iba formou písomných dodatkov podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.

VIII.3. Právne vzťahy medzi zmluvnými stranami touto zmluvou neupravené sa spravujú ustanoveniami Zákona č. 40/1964. Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platným právnym poriadkom, všeobecne záväznými právnymi predpismi, všeobecne záväznými nariadeniami obce Radzovce upravujúcimi prenájom nebytových priestorov.

VIII.4. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami. Zmluvné strany sú svojimi prejavmi vôle vyjadrenými v tejto zmluve viazané.

VIII.5. V zmysle dohody zmluvných strán spory vzniknuté z tejto zmluvy sa zmluvné strany zaväzujú riešiť cestou zmiernu, prípadne žalobou na príslušnom súde.

VIII.6. Pokiaľ zmluvné strany v rozpore s účelom tejto zmluvy a obchodnými zvyklosťami opakovane neplnia alebo porušujú práva a povinnosti v nej upravené, alebo poskytujú údaje a informácie nesprávne, neúplne, oneskorene alebo v inej ako v zmluve dojednávanej forme, má sa za to, že zmluva bola porušená podstatným spôsobom.

VIII.7. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že ju uzatvárajú na základe svojej pravej a slobodnej vôle, ich prejavy sú zrozumiteľné a určité, zmluvu neuzatvárajú v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek zo zmluvných strán. Svojimi podpismi potvrdzujú správnosť obsahu a pravosť tejto zmluvy.

Prenajímateľ:

obec Radzovce



V Radzovciach, dňa 29. 12. 2016

Nájomca:

Denisa Koroncziová,

V Radzovciach, dňa 29. 12. 2016

Príloha č. 1: Rozpis zariadenie cukrárne

Príloha č. 2: Výpis uznesenia obecného zastupiteľstva zo dňa 21.12.2016