

Zmluva č. 4/2019 o nájme nebytových priestorov

Prenajímateľ: **Obec Dechtice**, zastúpená starostom obce
PhDr. Karolom Zacharom
Sídlo: 919 53 Dechtice 488
bankové spojenie:
č. ú.
IČO: 00 312363
DIČ: 2021133708
/ďalej len prenajímateľ/

Nájomca: **Tomáš Tomaškovič - stravovanie**
919 53 Dechtice 484
IČO: 40 753 158
DIČ: 1071215563
Číslo účtu:
/ďalej len nájomca/

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme nebytového priestoru v zmysle ustanovenia § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.

Čl. I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy s. č. 484 stojacej na C-KN par. č. 107 v k. ú. Dechtice zapísanej v katastri nehnuteľností katastrálneho odboru Okresného úradu Trnava na LV č. 1523 časť dvora a pozemku na C-KN par. č. 107 zastavaná plocha a nádvorie v k. ú. Dechtice zapísaného v katastri nehnuteľností katastrálneho odboru Okresného úradu Trnava na LV č. 1523.
2. Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi do užívania časť nebytového priestoru **prístavby kultúrneho domu** v Dechticiach v rozsahu:

- kuchyňa	37,30 m ²
- malá sála (jedáleň)	65,00 m ²
- sklad potravín	04,60 m ²
- WC ženy	11,10 m ²
- WC muži	11,10 m ²
- umyváreň ženy	05,50 m ²
- umyváreň muž	05,50 m ²
- vestibul	21,90 m ²
- miestnosť pre upratovačku	03,60 m ²
- chodba	12,40 m ²
- umyváreň bielych riadov	06,20 m ²
- umyváreň čiernych riadov	05,00 m ²
- sklad	12,00 m ²
<hr/>	
Spolu	201,20 m²

a príľahlej časti dvora o výmere **200,60 m²**.
3. Nedeliteľnou časťou zmluvy je prenájom zariadenia kuchyne podľa priloženého inventárneho súpisu /príloha č. 1, príloha č. 2/.

4. Pred uzavretím tejto zmluvy sa nájomca oboznámil so stavom prenajímaných priestorov, priestory sú bez závad.
5. Nájomca bude prenajaté priestory používať pre svoje podnikateľské aktivity v rozsahu:
 - zabezpečenie verejného stravovania (hlavne pre občanov Dechtíc)
 - priestory determinované v predmete plnenia (s výnimkou príľahlej časti dvora) budú nefajčiarske
 - zabezpečenie kultúrneho prostredia aj pre nižšie vekové kategórie zákazníkov.
 - zabezpečenie spoločenských akcií (oslavy, kary, svadby a pod.).

Čl. II.

Doba nájmu

1. Nájomný pomer založený touto zmluvou sa dojednáva na dobu určitú v trvaní od **1.1.2019 do 31.12.2021**.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme nebytových priestorov a pozemku len v prípade, ak dodržiava ustanovenia tejto zmluvy.
3. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nebytových priestorov. O opakované uzavretie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne prenajímateľa doručením žiadosti do sídla jeho obecného úradu minimálne dva mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú. Podmienky novej nájomnej zmluvy môžu byť dohodnuté inak, ako sú uvedené v tejto zmluve.
4. V prípade, ak nájomca nevyužíva pridelené priestory v súlade s touto nájomnou zmluvou nebude s ním opakovane uzatvorená nájomná zmluva. Pred opakovaným uzatvorením nájomnej zmluvy môže štatutárny zástupca prenajímateľa alebo ním poverená osoba skontrolovať stav prenajatého priestoru.
5. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný nebytový priestor a pozemok uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa prenajatý priestor uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. III.

Nájomné a ostatné úhrady spojené s užívaním nebytového priestoru

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie prenajatého priestoru ročné nájomné dojednané dohodou vo výške: - nebytové priestory 3 000,- Eur
- pozemok bezplatne
Výška ročného nájomné spolu je 3 000,00 Eur.
2. Nájomca bude úhradu za prenajaté priestory realizovať na účet prenajímateľa v pravidelných mesačných splátkach vo výške **250,00 €** po obdržaní faktúry od prenajímateľa.
3. Platby za odber pitnej vody, stočné a plynu bude nájomca uhrádzať vždy po obdržaní faktúry od prenajímateľa. Výšku platby bude tvoriť 100 % zo skutočných nákladov uhradených prenajímateľom za sledované obdobie spoločnosti TAVOS, a. s. Piešťany /vodné, stočné/ a 25 % zo skutočných nákladov uhradených prenajímateľom spoločnosti SPP, a. s. Bratislava /plyn/.

4. Platby uvedené v bode 2. a 3. tohto článku zmluvy je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu prenajímateľa uvedené v záhlaví tejto zmluvy, alebo v hotovosti do pokladne na obecnom úrade Dechtice.
5. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,05 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej vo výške 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
6. Prenajímateľ má právo upraviť výšku nájomného, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu vopred písomne upozornený.
7. Prípadná úprava výšky nájomného z dôvodov uvedených v bode 6. tohto článku zmluvy bude riešená písomným dodatkom k tejto zmluve, ktorý sa nájomca podpisom tejto zmluvy zaväzuje bez výhrad rešpektovať a predložený dodatok podpísať, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy jednostranne písomne odstúpiť, pričom zmluva sa zrušuje od začiatku a nájomca je povinný prenajatý priestor vypratať a odovzdať prenajímateľovi v lehote 7 dní od doručenia písomného odstúpenia od tejto zmluvy prenajímateľom.

Čl. IV.

Povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory iba na účel uvedený v čl. I. bod 2. tejto zmluvy. Nie je oprávnený bez písomného súhlasu prenajímateľa prenajatý priestor prenechať tretej osobe, resp. inak disponovať a nesmie ho zaťažovať žiadnou ťarchou, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť, pričom zmluva sa zrušuje od začiatku a nájomca je povinný prenajatý priestor vypratať a odovzdať prenajímateľovi v lehote 7 dní od doručenia písomného odstúpenia od tejto zmluvy prenajímateľom.
2. Akékoľvek stavebné úpravy, zásahy do rozvodov elektrickej siete a kúrenia môže nájomca vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Tento súhlas je potrebný i na zásah do rozvodov vody a odpadu.
3. Nájomca je povinný riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach týkajúcich sa prenajatého nebytového priestoru.
4. Nájomca nahlási do 24 hodín (na č. tel. 033/5575102, resp. e-mail obec@dechtice.sk) každú škodu, ktorá vznikla v prenajatom nebytovom priestore, inak zodpovedá za túto škodu. Nedostatky a poškodenia v prenajatom nebytovom priestore, ktoré spôsobil sám, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozorení nájomcu poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu.
5. Nájomca je povinný v prenajatom priestore dodržiavať všetky bezpečnostné a protipožiarne predpisy. V prípade ich porušenia je povinný prenajímateľovi nahradiť v celom rozsahu všetky škody vzniknuté ich porušením (vrátane sankcií uložených kontrolnými orgánmi).
6. Prenajímateľ je povinný na svoje náklady udržiavať nebytové priestory v stave spôsobilom k zmluvnému užívaniu a zabezpečovať riadne plnenie služieb, s ktorými je užívanie nebytových priestorov spojené. Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s ich obvyklým udržiavaním.

7. Nájomca sa zaväzuje, že umožní prenajímateľovi kontrolu vonkajšieho i vnútorného stavu prenajatých nebytových priestorov najmenej raz za rok a že prenajímateľovi bude oznamovať všetky závady na budove, ktoré by mu mohli spôsobiť škodu na majetku. Nájomca vykoná všetky dostupné opatrenia na zamedzenie vzniku škôd a spolu s prenajímateľom odstráni ich možné príčiny, ak sa tieto týkajú aj zodpovednosti prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný dodržiavať v prenajatom priestore príslušné opatrenia na ochranu jemu zvereného majetku prenajímateľa, udržiavať vonkajší priestor v okolí prenajatej budovy v čistote a poriadku.
9. Prenajímateľ bude zabezpečovať údržbu a opravy prenajatých priestorov na vlastné náklady (ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak).
10. Prenajímateľ bude vykonávať na vlastné náklady revízie a opravy elektrických rozvodov, plynových rozvodov a.t.d'.

Čl. V. Zánik nájmu bytu

1. Nájom nebytového priestoru môže zaniknúť:
 - a) uplynutím doby na ktorú bola nájomná zmluva uzavretá,
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, nájomný vzťah zaniká dňom uvedeným v dohode.
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu aj bez uvedenia dôvodu za dodržania dvojmesačnej výpovednej lehoty, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola prenajímateľovi doručená výpoveď.
 - d) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď ak nájomca:
 - da) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru za čas dlhší ako tri mesiace
 - db) využíva prenajatý nebytový priestor bez súhlasu vlastníka na iné účely ako je dohodnuté v tejto zmluve
2. Pre zánik nájmu nebytového priestoru úkonom zo strany prenajímateľa je potrebné, aby právny úkon prenajímateľa (výpoveď, jednostranné odstúpenie) bol vopred prerokovaný na zasadnutí obecného zastupiteľstva obce Dechtice, ktoré uznesením schváli zánik nájmu.
3. Pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu nájomca nebytového priestoru nemá nárok na pridelenie náhradného nebytového priestoru.

Čl. VI. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený s technickým stavom prenajatého priestoru, nenamieta žiadne jeho vady a do užívania vstúpi bez zbytočného odkladu po uzavretí tejto zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
3. Nájomca berie na vedomie, že za prípadné škody na veciach v jeho vlastníctve vnesených do nebytového priestoru prenajímateľ nezodpovedá.

Čl. VII.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť postupom podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v platnom znení dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Obce Dechtice (www.dechtice.sk).
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami, a to pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s prenajatým nebytovým priestorom.
3. V prípade, ak všeobecne záväzný právny predpis alebo táto zmluva vyžaduje, aby sa určitá listina doručila druhej zmluvnej strane, bude sa doručovanie uskutočňovať formou doporučenej listovej zásielky zaslanej prostredníctvom pošty alebo kuriéra na adresu adresáta zásielky uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Ak si adresát zásielku zaslanú mu na túto adresu neprevezme ani v tretí deň od jej uloženia na pošte, alebo ak kuriér nemôže zásielku odovzdať, alebo adresát odoprie zásielku prevziať, považuje sa zásielka za doručeníu. Ak dôjde k zmene adresy pre doručovanie niektorej zo zmluvných strán, je táto zmluvná strana povinná písomne oznámiť druhej zmluvnej strane zmenu adresy pre doručovanie, ak sa tak nestane, považuje sa za doručeníu každá zásielka, ktorá jej bola zaslaná na adresu pre doručovanie uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, a to aj v prípade, ak sa zásielka vráti ako nedoručená, dňom doručenia je v takom prípade tretí deň nasledujúci po dni, keď bola zásielka podaná na poštovú prepravu alebo na prepravu prostredníctvom kuriéra.
4. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, každý s platnosťou originálu, jedenkrát pre každú zmluvnú stranu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom, ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.

V Dechticiach, 31.12.2018

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
PhDr. Karol Zachar, v.r.
starosta obce

.....
Tomáš Tomaškovič, v.r.