

Zmluva o nájme nebytových priestorov 1/2023

Uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ

Názov: **Obec Važec**
Sídlo: Na Harte 19, 032 61 Važec
Zastúpený: Ing. Milan Lištiak, starosta obce
IČO: 00315842
DIČ: 2020581706
IBAN: SK 65 0200 0000 0000 2392 3342

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Ismail Saiti**
Trvale bytom: Dominika Tatarku 323/9, 058 01 Poprad
IČO: 52469859

(ďalej len „Nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“)

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledujúcich nebytových priestorov:
 - **dvoch predajných stánkov pod krytou tržnicou nachádzajúcich sa na parcele registra KN-E 353/1 pri križovatke na ul. Hlavnej a ul. K jaskyni, o výmere 254 m², druh pozemku: záhrada, zapísanej Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 6753, obec Važec, k. ú. Važec, okres Liptovský Mikuláš (ďalej len „Predmet nájmu“)**
2. Predmetom tejto Zmluvy je prenechanie Predmetu nájmu do užívania nájomcovi. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať výlučne na účel: **poskytovanie gastro služieb.**

Čl. II

Trvanie a skončenie zmluvy

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú t.j. **odo dňa účinnosti tejto Zmluvy do 31.12.2027.**

2. Prenajíateľ a nájomca zhodne konštatujú, že nájomca Predmet nájmu užíval doteraz na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi nájomcom a prenajíateľom zo dňa 01.03.2021, pričom s poukazom na splnenie podmienok ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, keďže nájomca Predmet nájmu užíval aj po skončení nájmu založeného Nájomnou zmluvou zo dňa 01.03.2021 došlo k obnoveniu nájomného vzťahu za podmienok podľa Nájomnej zmluvy zo dňa 01.03.2021 ktorý trvá do dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
3. Nájomný vzťah môže byť ukončený:
 - uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý,
 - vzájomnou písomnou dohodou Zmluvných strán,
 - odstúpením od tejto Zmluvy Nájomcom v prípade, ak sa Predmet nájmu bez zavinenia Nájomcu stane nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - odstúpením od tejto Zmluvy Prenajíateľom v prípade:
 - neuhradenia splatného nájomného do 14 dní od doručenia prvej upomienky, prípadne jej vrátenia alebo neprevzatia
 - ak Nájomca prenechá Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez súhlasu Prenajíateľa,
 - ak Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou,
 - výpoveďou tejto Zmluvy alebo odstúpením od tejto Zmluvy v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podporne ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
3. V prípadoch odstúpenia od tejto Zmluvy je odstúpenie účinné dňom, keď písomnosť s prejavom vôle jednej Zmluvnej strany o odstúpení bude doručená druhej Zmluvnej strane. Dňom doručenia písomnosti podľa predchádzajúcej vety sa táto Zmluva zrušuje.
4. Pre prípad výpovede dojednali Zmluvné strany dvojmesačnú výpovednú lehotu. Výpovedná lehota sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane.

Čl. III

Prevzatie Predmetu nájmu

Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom Predmetu nájmu a že Predmet nájmu v takom stave preberá, pričom svojím podpisom tejto Zmluvy zároveň prehlasuje, že stav prenajímaného objektu mu je dobre známy a na zabezpečenie účelu prenájmu podľa čl. I tejto Zmluvy mu vyhovuje.

Čl. IV

Cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom vo výške **250 € (slovom dvestopäťdesiat eur)**. Nájomné za celý kalendárny rok/ 2 predajné stánky predstavuje sumu **3000 € (slovom tritisíc eur)**.
2. V prípade trvania Zmluvy len v časti kalendárneho mesiaca, je nájomca povinný uhradiť nájomné vo výške určenej priamou úmerou k počtu kalendárnych dní trvania nájmu.
3. V cene nájmu nie sú zahrnuté náklady na služby spojené s užívaním Predmetu nájmu (spotreba elektrickej energie, spotreba vody, stočné). Náklady spojené so spotrebou energií je povinný platiť nájomca formou zálohových platieb v pravidelných mesačných splátkach bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajíateľa vo výške 150 € (slovom stopäťdesiat eur), vždy do posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

4. Splatnosť mesačného nájomného je dojednaná k poslednému dňu kalendárneho mesiaca. Nájomné je uhradené riadne a včas, ak je k poslednému dňu kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po príslušnom mesiaci, za ktorý sa nájomné uhrádza, suma v plnej výške nájomného pripísaná bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa.
5. V prípade omeškania nájomcu pri plnení záväzku uhradiť dojednané nájomné, vzniká prenajímateľovi nárok na zákonný úrok z omeškania vo výške platnej k počiatočnému dňu omeškania nájomcu.
6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dojednané nájomné v lehote splatnosti na bankový účet prenajímateľa, obsiahnutom v časti označenia zmluvných strán tejto Zmluvy. Nájomca uvedie do poznámky k vykonanej platbe: úhrada nájomného, slovné označenie kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné uhrádza a číselné označenie príslušného kalendárneho roka.
7. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného iba vtedy, pokiaľ nájomca môže Predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo Zmluvy alebo zo zákona. Nájomca nie je povinný platiť nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď nájomca nemohol užívať Predmet nájmu len preto, že prenajímateľ si neplnil svoje povinnosti zo Zmluvy alebo zo zákona. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť nájomcom uplatnený u prenajímateľa písomne, čo najskôr odo dňa jeho vzniku, najneskôr však do troch mesiacov. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do troch mesiacov odo dňa, kedy došlo ku skutočnosti zakladajúcej uvedený nárok.
8. Prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, k čomu mu nájomca udeľuje svoj výslovný súhlas. Prenajímateľ je oprávnený prvý krát zvýšiť nájomné za rok 2023 - t.j. o mieru inflácie bude prepočítané zvýšené nájomné za predchádzajúci kalendárny rok. Upravené nájomné oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne.

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu a v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto Zmluve. Taktiež je povinný na vlastné náklady zabezpečiť jeho ochranu pred poškodením alebo zneužitím. Nedodržiavanie čistoty a základnej údržby na prenajatých nehnuteľnostiach a prilahlých parcelách bude považované za závažné porušenie nájomnej Zmluvy a je dôvodom na okamžité ukončenie nájmu.
2. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí upratovanie nebytového priestoru, odvoz tuhého komunálneho odpadu a pod.
3. Po ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave, ktorý zodpovedá dobe jeho užívania. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi riadny výkon kontroly dodržiavania podmienok nájmu, dodržiavať ustanovenia platných právnych predpisov a noriem v oblasti požiarnej ochrany, ako aj uhradiť prípadné škody vzniknuté jeho zavinením, zavinením jeho zákazníkov alebo zmluvných partnerov na predmete nájmu.
4. Všetky výdaje spojené s užívaním Predmetu nájmu znáša nájomca vo svojich nákladoch.
5. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje vykonať na Predmete nájmu stavebné úpravy výlučne na svoje náklady a nebezpečenstvo len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia Zmluvnej strany adresa uvedená v článku I. tejto Zmluvy.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť doručená do miesta doručenia podľa odseku 4 tohto článku Zmluvy bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk, a to i v prípade, ak bude vrátená odosielajúcej Zmluvnej strane ako písomnosť neprevzatá. Ak nebude možné Zmluvnej strane písomnosť doručiť na túto adresu podľa odseku 4 tohto článku Zmluvy a iná adresa nebude odosielajúcej Zmluvnej strane známa, považuje sa písomnosť Zmluvnej strane za doručení dňom jej vrátenia odosielajúcej Zmluvnej strane, a to aj v prípade, že sa Zmluvná strana o tom nedozvie.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na Predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
10. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté pri prevádzkovaní prenajatého Predmetu nájmu vo vzťahu k prenajímateľovi i cudzím fyzickým a právnickým osobám, vrátane škôd ekologických.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podporne ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájme.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
4. Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy môžu byť vykonané iba formou písomného očíslovaného dodatku podpísaného Zmluvnými stranami.
5. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z toho dve vyhotovenia sú určené pre Prenajímateľa a dve vyhotovenia sú určené pre Nájomcu.

V o Važci, dňa

Vo Važci, dňa

Prenajímateľ

Nájomca

.....
Ing. Milan Lištiak, starosta obce Važec

.....