

Zmluva

**O nájme nebytových priestorov uzatvorená podľa zákona 116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len "Zmluva")**

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ : **Obec Predmier**
Predmier 55, 013 51
Zastúpená : Štefan Klus – starosta obce
IČO : 00321567 DIČ : 2020618534
Bankové spojenie : VÚB a.s.
IBAN : SK94 0200 0000 0009 2582 8432
(ďalej len prenájomca)

Nájomca : **Miroslava Neubauerová**
Predmier 190
013 51 Predmier
IČO : 47 714 603
Zapísaný v živ. reg. Okr.Ú Žilina reg.č. 580-54002 OU-ZA-OZPI-
2014/06263-2
(ďalej len nájomca)

II.

Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti-administratívnej budovy Predmier, Predmier č.169, katastrálne územie Predmier. Vlastník nehnuteľnosti je zapísaný na LV č. 2759 vydanom Okresným úradom Bytča, katastrálnym odborom, parcelné číslo CKN 548/3.

III.

Predmet a účel nájmu

Predmetom nájmu je časť nehnuteľnosti o celkovej rozlohe nasledovne :

a, závodná kuchyňa	43,60 m ²
b, sklady a spoločné priestory	57,42 m ²
c, jedáleň	105,77 m ²
d, obchod a sklad	26,89 m ²
e, sociálne zariadenia	28,27 m ²
f, spevnené plochy	36,00 m ²

IV. Účel nájmu

4.1. Účelom nájmu je poskytnutie nebytových priestorov nájomcovi na podnikateľskú činnosť v rámci registrovaného živnostenského listu. (príloha). Zmena účelu nebytových priestorov je možná len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

4.2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory a kľúče od prenajatých priestorov zápisnične s tým, že prenajímateľ súhlasí so vstupom nájomcu do budovy aj počas dní pracovného pokoja a voľna po dobu 24 hodín. Nájomca zodpovedá za riadne a bezpečné uzatvorenie užívaných priestorov.

V. Doba trvania nájmu

Nájom sa dojednáva na dobu určitú a to od 01.05.2019 do 31.12.2025

VI. Výška nájomného a splatnosť

6.1. Prenajímateľ prenajíma týmto požadované priestory nájomcovi za nasledovných podmienok :

-ročné nájomné bolo stanovené dohodou vo výške:

- 30,- € za m2 podľa bodu a, c, d
- 20,- € za m2 podľa bodu b, e
- 5,31 € za m2 podľa bodu f.

6.2. Ročné nájomné činí :

a, 43,60 m2	x 30	=	1308,00 €
b, 57,42 m2	x 20	=	1148,40 €
c, 105,77 m2	x 30	=	3173,10 €
d, 26,89 m2	x 30	=	806,70 €
e, 28,27 m2	x 20	=	565,40 €
f, 36,00 m2	x 5,31	=	191,16 €

Spolu ročne : 7192,76 €

mesačné nebytové priestory	599,40 €
mesačný zálohový poplatok za energiu	200,00 €
mesačný zálohový poplatok za kúrenie	200,00 €
voda	30,00 €

Mesačné nájomné spolu 1.029,40 €

6.3. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné pravidelne mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Splatnosť faktúr je stanovená dohodou oboch zmluvných strán na dobu 20 dní odo dňa vystavenia faktúry, pričom nájomca je povinný platiť

nájomné bezhotovostným spôsobom na účet prenajímateľa, uvedený v článku I. tejto zmluvy (zmenu čísla účtu je prenajímateľ povinný včas nájomcovi oznámiť), prípadne v hotovosti u správcu objektu.

Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že jednotlivé faktúry za účelom nájomného mu budú doručované zo strany prenajímateľa poštou doporučené alebo osobne proti podpisu, pričom je povinnosťou nájomcu v prípade, ak mu faktúra nebola dohodnutým spôsobom doručená, oznámiť túto skutočnosť prenajímateľovi najneskôr do 25. dňa v príslušnom mesiaci. V prípade, ak nájomca v uvedenej lehote prenajímateľovi nič neoznámí, má sa neodvolateľne za to, že faktúra bola nájomcovi doručená.

6.4. V prípade omeškania úhrady nájomného má prenajímateľ právo účtovať poplatok z omeškania vo výške 0,05% dlžnej čiastky za každý deň omeškania platby.

6.5. Ak počas doby trvania nájmu dosiahne index rastu cien 7%(inflácia alebo devalvácia) porovnané so stavom k 1.1.2019, zvýši sa nájomné po dosiahnutí uvedeného stavu o túto hodnotu.

6.6. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že počas trvania tejto zmluvy poskytne nájomca prenajímateľovi depozit, ako zálohovú platbu na úhradu nájomného v priebehu plynutia výpovednej doby. Výška tejto zálohovej platby je 1 mesačné nájomné.

VII.

Práva a povinnosti nájomcu

7.1. Užívať priestory a zariadenia spôsobom zodpovedajúcim dohodnutému účelu so starostlivosťou riadneho hospodára. Je povinný zabezpečovať a plniť úlohy na úseku ochrany pred požiarmi v zmysle § 4,5,6,8 zákona NR SR č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi.

Pri ich porušení zodpovedá za vzniknuté škody.

7.2. Nájomca je v rámci užívania povinný dodržiavať všetky úradné predpisy a nariadenia, pričom užívanie predmetu nájmu smie realizovať iba v takom rozsahu v akom je to podľa zákona alebo úradných nariadení prípustné ako aj platiť všetky miestne poplatky vyrubené v spojitosti s podnikaním v prenajatých nebytových priestoroch vyrubené miestnymi ako aj štátnymi orgánmi.

7.3. Nájomca je zodpovedný za bezpečnosť a ochranu pri práci v prenajatých nebytových priestoroch a je povinný dodržiavať ustanovenia § 8, 8a, 8b, 8c, 8d, 8e zákona NR SR č.330/1996 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení zákona č.158/2001 Z.z.

7.4. Nájomca je zmysle §18, 19 zákona NR SR č. 223/2001 Z.z. o odpadoch zodpovedný za nakladanie s odpadmi, ktoré produkuje predovšetkým za ich likvidáciu.

7.5. Odovzdanie zápisnične rezervné kľúče od všetkých zámkov prenajatých priestorov v zapečatenom obale správcovi budovy do 10 dní od podpísania tejto zmluvy.

7.6. Drobné opravy, bežnú údržbu a servisnú činnosť si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

Zároveň sa nájomník zaväzuje uhradiť náklady spôsobené neprimeraným opotrebením prenajatých priestorov s príslušenstvom. Pod pojmom náklady spojené s drobnými opravami a obvyklou údržbou sa rozumie :

- výmena drobných súčiastok a jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia,
- náklady spojené s obvyklým udržiavaním nehnuteľnosti sú náklady na práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (napr. maľovanie, deratizácia, drobné opravy interiérového vybavenia a technického zariadenia).

7.7. Nájomca nie je oprávnený ďalej prenajímať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretím osobám bez písomného súhlasu prenajímateľa.

7.8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny v registrácii platiteľa dane z pridanej hodnoty, zmeny právnej formy, v lehote do 10 dní odo dňa platnosti zmeny. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade porušenia tejto povinnosti uhradí prenajímateľovi všetky škody a náklady, ktoré mu z dôvodu opomenutia vzniknú.

7.9. Nájomca je povinný poistiť si zariadenie a tovar nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch.

7.10. Nájomca vyhlasuje, že si prenajaté priestory prezrel a tieto sú v stave spôsobilom k užívaniu na základe nájomnej zmluvy.

7.11. Nájomca je povinný zabezpečiť si ochranu svojho majetku.

VIII.

Práva a povinnosti prenajímateľa

8.1. Prenajímateľ je povinný nájomcovi odovzdať predmetné nehnuteľnosti v užívania schopnom stave a na svoje náklady ich udržiavať v stave spôsobilom obvyklému užívaniu.

IX.

Ochrana osobných údajov

9.1. Nájomník súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov v databáze spoločnosti prenajímateľa v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, a to za účelom ich používania pri písomnej a telefonickej komunikácii medzi účastníkmi zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou.

9.2. Prenajímateľ spracúva osobné údaje nájomcu v nasledovnom rozsahu : meno, priezvisko, titul, dátum narodenia, rodné číslo, bydlisko, resp. sídlo alebo miesto podnikania, daňová príslušnosť, číslo telefónu, číslo faxu, e-mailovú adresu, ktoré sú svojim rozsahom primerané danému účelu spracovania.

9.3. Súhlas na spracovanie osobných údajov dáva nájomca prenajímateľovi na dobu trvania zmluvného vzťahu, ako aj po skončení zmluvného vzťahu, ak je to potrebné na uskutočnenie vyúčtovania úhrad alebo ich vkladu, evidencie a vymáhania pohľadávok prenajímateľa za poskytované služby, na vybavenie podaní alebo na splnenie iných povinností uložených zákonom a na uplatnenie práv, pričom súhlas daný dotknutou osobou nie je možné počas tejto doby odvolať.

9.4. Prenajímateľ je oprávnený spracúvať a poskytnúť osobné údaje tretej osobe za účelom vymáhania pohľadávok, resp. uplatnenia zákonných práv alebo chránených záujmov, uplatnenie právnej zodpovednosti dotknutej osoby, napr. postúpenie pohľadávok a to aj po skončení zmluvného vzťahu, pričom súhlas daný dotknutou osobou nie je možné počas takej doby odvolať.

X.

Ukončenie zmluvného vzťahu

10.1. Nájomný vzťah uzatvorený touto zmluvou zaniká po uplynutí lehoty, na ktorú bol dohodnutý písomnou dohodou zmluvných strán, okamžitou výpoveďou pri závažnom porušení ustanovení tejto zmluvy.

10.2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak :

- a) nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržuje ustanovenia tejto zmluvy,
- b) nájomca viac ako 1 mesiac mešká s platením úhrad,
- c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajatý priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok v prenajatom priestore,
- d) bolo rozhodnuté o odstránení alebo o zmene stavby a tým nie je možné užívať prenajatý priestor,
- e) ak nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
- f) pre závažné porušenie zmluvných podmienok je výpoveď okamžitá.

10.3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak :

- g) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú priestor prenajal,
- h) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
- i) pre závažné porušenie zmluvných podmienok je výpoveď okamžitá.

XI.

Odovzdanie predmetu nájmu

Nájomca odovzdá predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr v deň ukončenia nájmu pôvodnom stave s prihliadnutím na primerané opotrebenie. O stave predmetu nájmu pri odovzdaní spíšu zmluvné strany záznam.

XII.

Záverečné ustanovenia

12.1. Táto zmluva sa stáva platnou a účinnou po podpise obidvoma zmluvnými stranami.

12.2. Nájomca a prenajímateľ sa zaväzujú zachovať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach týkajúcich sa druhej strany, o ktorých sa dozvedel v súvislosti s plnením Zmluvy, ako i o ďalších skutočnostiach tvoriacich predmet obchodného tajomstva a že nadobudnuté informácie nezneužije a neumožní prístup k týmto informáciám tretím osobám.

12.3. Práva a povinnosti výslovne neupravené Zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.

12.4. V prípade, že niektoré z ustanovení Zmluvy sa stane neplatným, zostáva platnosť ostatných ustanovení nedotknutá. Ak nastane takáto situácia, zmluvné strany sa dohodnú na riešení, ktoré zachová kontext a účel daného ustanovenia a ekonomickú hodnotu tohto ustanovenia.

12.5. Osoby, ktoré podpisujú Zmluvu prehlasujú, že sú oprávnené konať v mene zmluvnej strany a zaväzovať zmluvnú stranu svojim podpisom. Podpisujúce osoby sú si zároveň vedomé trestno-právnych následkov, ktoré nastanú pokiaľ sa ich prehlásenie podľa predchádzajúcej vety ukáže nepravdivé.

12.6. Zmluvné strany prehlasujú, že Zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne.

Ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak súhlasu s obsahom Zmluvy ju podpisujú.

12.7. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch s platnosťou originálu, po jednom pre každú zmluvnú stranu.

12.8. Nájomca má prednostné právo na predĺženie nájomného vzťahu .

V Predmieri dňa : 20.06.2019

Prenajímateľ :



Štefan Klus, starosta obce

Nájomca :

①
Miroslava Neubauerová
Pre: 100 01351 Predmier
100: [redacted]

Miroslava Neubauerová