
Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

1. ZMLUVNÉ STRANY

1.1

Prenajímateľ: **Obec Čierna Lehota**
so sídlom: **Obecný úrad Čierna Lehota 68, 049 36 Slavošovce, SR**
zast: **Ing. Iveta Potočná – starostka obce**
IČO: **00 328 154**
DIČ: **2020961206**
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

1.2 Nájomca:

Meno a priezvisko: **Viera Tomesová**
Narodená: **27.09.1976**
IČO:
Trvale bytom: **Čierna Lehota 60**
Zapísaný:
(ďalej len „nájomca“)

1.3 Prenajímateľ a nájomca spolu uzatvárajú podľa zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov **o nájme a podnájme nebytových priestorov** túto Nájomnú zmluvu o nájme nehnuteľnosti (ďalej len „zmluva“).

2. PREDMET ZMLUVY

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom (v podiele 1/1) nehnuteľného majetku zapísaného v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Rožňava, katastrálny odbor Rožňava, na liste vlastníctva č. 778 Okresného úradu Rožňava, katastrálny odbor Rožňava v katastrálnom území Čierna Lehota, obec Čierna Lehota ako stavba: súp č. 175 (ďalej len ako „predajňa“) a ako pozemok reg. „C“ parcelné číslo 53/2 (ďalej aj len ako pozemok“).

2.2 V stavebnej nehnuteľnosti sa nachádza hlavná miestnosť-predajňa (60,80 m²), chodba (9,02 m²), WC, umývarka (3,99 m²), sklad fólie (56,76 m²), sklad potravín (43,23 m²), šatňa (12,39 m²), kotolňa (3,42 m²), kancelária, ktoré tvoria „**predmet nájmu**“ a tieto miestnosti sa nachádzajú v budove súp. č. 175.

2.3 Predmetom tejto zmluvy je aj úprava ďalších vzájomných práv a povinností zmluvných strán, ktoré súvisia s predmetom nájmu.

3. ÚČEL NÁJMU

- 3.1** Nájomca môže užívať predmet nájmu na účely výkonu časti predmetu svojej podnikateľskej činnosti, spočívajúcu v prevádzkovaní predajne potravín.
- 3.2** Užívanie predmetu nájmu na iný ako vyššie uvedený účel vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.

4. DOBA NÁJMU A SKONČENIE NÁJMU

- 4.1** Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 1.2.2022.
- 4.2** Nájomca prevezme od prenajímateľa predmet nájmu najneskôr dňom, kedy začína plynúť doba nájmu, o čom bude vyhotovený protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, ktorý bude obsahovať údaje o aktuálnom stave spotreby elektrickej energie.
- 4.3** Nájomný vzťah môže byť ukončený iba zo zákonných dôvodov ktoroukoľvek zmluvnou stranou jednostranným úkonom – výpoveďou, ktorá musí mať písomnú formu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Poznámka : V prípade neprebratia poštovej listiny nájomcom, sa toto bude považovať za doručené uplynutím úložnej lehoty na súde.
- 4.4** Nájomný vzťah môže byť ukončený aj na základe dohody zmluvných strán písomnou formou.

5. VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJMU

- 5.1** Výška nájmu je určená dohodou zmluvných strán vo výške 140,- Eur mesačne (slovom jednostošesťdesiat Eur), t. j. za každý kalendárny mesiac trvania nájmu. Spotreby elektrickej energie, plynu, vodné a stočné si bude nájomca uhrádzať sám, a to podľa skutočnej spotreby, ktorá bude evidovaná na samostatnom elektromery, plynomery a vodomery.
- 5.2** Nájomné je splatné mesačne. Prvá platba nájomného je splatná do 28.2.2022. Každá ďalšia platba nájomného bude realizovaná uplynutím jedného mesiaca odo dňa poslednej predchádzajúcej platby.
- 5.3** Prenajímateľ je oprávnený každý rok s účinnosťou od 1. marca príslušného roka upraviť cenu nájmu o priemernú mieru inflácie za uplynulý kalendárny rok, meranú indexom spotrebiteľských cien vyhlasovaným Štatistickým úradom Slovenskej republiky resp. ak nastanú iné skutočnosti vyvolané objektívnymi skutočnosťami (zákonné úpravy, ceny vstupov a pod.). Oznámenie o zmene ceny je prenajímateľ povinný oznámiť minimálne jeden mesiac pred nadobudnutím účinnosti zmeny.

6. OSTATNÉ DOJEDNANIA

- 6.1** Nehnutelnosť špecifikovaná v Čl. I zmluvy môže nájomca po celú dobu trvania nájomného vzťahu využívať len na účel, ako je uvedený v Čl. II zmluvy.
- 6.2** Predmet zmluvy, ako je špecifikovaný v bode I. zmluvy nesmie nájomca v žiadnom prípade ďalej prenajímať tretím osobám a teda meniť vzťah nájomný za vzťah podnájomný.
- 6.3** Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené nájomcom porušením predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, životného prostredia ako i porušením požiarnych predpisov.
- 6.4** Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté na prenajatom majetku, ktoré vzniknú v kauzálnej súvislosti s prevádzanou činnosťou, rovnako aj za škody vzniknuté v dôsledku zneužitia osobami, ktorým umožnil k prenajatej veci prístup s výnimkou škôd s vzniknutých pôsobením vis major.
- 6.5** Akékoľvek stavebné úpravy môže nájomca realizovať len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a príslušných orgánov.
- 6.6** Nájomca je povinný dodržiavať všetky bezpečnostné opatrenia proti násilnému vniknutiu do objektu a všetky predpisy požiarnej ochrany.
- 6.7** Prenajímateľ alebo ním oprávnená osoba má právo vstupu do prenajatých priestorov aj bez sprievodu nájomcu alebo ním poverenej osoby. O takomto vstupe musí však prenajímateľ nájomcu bezodkladne informovať .
- 6.8** Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať prenajímateľa písomne o vzniku akejkoľvek škody ako aj o všetkých zmenách na predmete nájmu bez ohľadu na príčinu ich vzniku.
- 6.9** Nájomca je povinný hradieť nájomné podľa ustanovení tejto zmluvy.
- 6.10** Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania ,ktoré by smerovalo proti záujmom prenajímateľa.
- 6.11** Nájomca je pri užívaní predmetu nájmu povinný dodržiavať všeobecné záväzné právne predpisy v oblasti bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a životného prostredia. Za týmto účelom sa zaväzuje prijať tak v oblasti ochrany bezpečnosti a zdravia pri práci ako aj v oblasti životného prostredia a požiarnej ochrany príslušné opatrenia v súlade s platnými právnymi predpismi.

- 6.12** Nájomca sa zaväzuje uhradiť škody a náklady na opravy spôsobené v prenajatom priestore a na nehnuteľnosti, v ktorej sa prenajaté priestory nachádzajú v dôsledku jeho nedbalosti, alebo neodbornej manipulácie, prípadne zanedbaním údržby prenajatého priestoru.
- 6.13** Nájomca nemôže na predmete nájmu vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa okrem opráv a údržieb bežného charakteru (napr. maľovanie) prác žiadneho úpravy. Súčasťou súhlasu prenajímateľa k úpravám predmetu nájmu musí byť aj presná špecifikácia takýchto úprav podľa písomnej žiadosti nájomcu.
- 6.14** Ak sa nedohodnú strany tejto zmluvy inak, je nájomca povinný po skončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu v takom stave v akom mu boli odovzdané pri zohľadnení bežného opotrebovania a odstrániť všetky zmeny a úpravy, ktoré vykonal so súhlasom prenajímateľa.
- 6.15** Nájomca je oprávnený umiestniť na predmete nájmu firemné označenie primeranej veľkosti a konštrukcie pri dodržaní všeobecných platných právnych predpisov, a to s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 6.16** Prenajímateľ umožní nájomcovi v prenajatých priestoroch zriadenie vlastných telefónnych liniek, počítačovej siete a bezpečnostných zariadení na náklady nájomcu.
- 6.17** Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať potrebnú údržbu pozemkov, ktoré nájomca využíva na prechod, a zároveň preberá zodpovednosť za škody vzniknuté tretím osobám vyplývajúce z nedostatočnej údržby užívaných pozemkov (úprava a čistenie okolia budovy, v zimnom období odpratávanie snehu)

7. ZÁVEREČNÉ DOJEDNANIA

- 7.1** Tento právny vzťah sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných platných právnych predpisov SR, ktoré sú svojim obsahom a účelom najbližšie obsahu a účelu tejto zmluvy
- 7.2** Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len písomným dodatkom s podpisom obidvoch zmluvných strán.
- 7.3** Zmluva bola napísaná v 2 rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží jeden rovnopis a nájomca rovnako jeden rovnopis. Každý rovnopis tejto zmluvy sa považuje za originál
- 7.4** Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s jej obsahom, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, pričom vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov, potvrdzujúc pritom, že ju neuzatvárajú v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho ju vlastnoručne podpisujú..

V Čiernej Lehota, dňa 01.02.2022

.....
prenajímateľ

.....
nájomca