

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. NZ 1/2021

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľom: **Obec Jamník**
Jamník 192, 033 01 Liptovský Hrádok
IČO: 00315290
DIČ: 2020581409
zastúpená starostkou obce, Ing. Alenou Vlčkovou
IBAN: SK87 5600 0000 0016 0267 2001
Prima banka Slovensko, a. s., pobočka Liptovský Mikuláš
/ďalej len "prenajíateľ"/

Obec JAMNÍK	
Právoplatnosť dňa:	16.5.2021
Podpis:	<i>[Podpis]</i>
Účinnosť dňa:	17.5.2021
Podpis:	<i>[Podpis]</i>

a

Nájomcom: **CHOVANOVCÍ, s. r. o.**
SNP 307/52, 033 01 Liptovský Hrádok
IČO: 53616715
DIČ: 2121450177
Podnikateľ zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Žilina
Registračné číslo: Sro/76764/L
IBAN: SK23 0900 0000 0051 7949 4233
Slovenská sporiteľňa, a.s., pobočka Liptovský Mikuláš
/ďalej len "nájomca"/

Čl. I.

Prehlásenie prenajíateľa

1. Prenajíateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom stavby Pohostinstva súpisné číslo 202, postavenej na pozemku parcely registra „C“, evidovanej v katastrálnej mape parcelné číslo KN 465/2, o výmere 197 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, s vonkajšími úpravami a to vodovodnou prípojkou, kanalizačnou prípojkou, elektrickou prípojkou, spevnenými plochami a vonkajšími schodmi, v k. ú. Jamník. Nehnutelnosť je zapísaná na LV číslo 341 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Liptovský Mikuláš.

Čl. II.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové **priestory budovy pohostinstva** vo vlastníctve obce nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží multifunkčnej budovy, súpisné číslo 202, zapísané na LV č. 341, v k. ú. Jamník **o celkovej výmere 80 m²** spolu s hygienickým zariadením, so **skladom** nachádzajúcim sa na prízemí **o výmere 20 m²**, a **terasou** nachádzajúcou sa na ľavej strane pred stavbou pohostinstva **o výmere 26 m²**, pričom pôdorys týchto nebytových priestorov je uvedený v Prílohe č.1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy a hnutelných vecí, ktorých umiestnenie a počty kusov sú uvedené v Prílohe č. 2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“)

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu na užívanie a nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné a užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou.

Čl. III.

Účel a doba nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu - prenajímané priestory **výlučne na účel poskytovania pohostinskej činnosti, predaja na priamu konzumáciu alko a nealko nápojov, rýchleho občerstvenia** v rozsahu predmetu činnosti jeho podnikania ku dňu podpisu zmluvy alebo jej dodatku.
2. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť potrebnú dokumentáciu, povolenia a súhlasy od príslušných organizácií, ak sú také v zmysle platných právnych predpisov pre výkon nájomného práva a účel nájmu potrebné.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnutý účel nájmu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú od 17.5.2021**.

Čl. IV.

Výška, splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli s ohľadom na účel nájmu na **mesačnom nájomnom vo výške 202,00 eur (slovom: dvestodva eur)**. Nájomné za mesiac máj 2021 je pomerná časť nájomného vo výške 97,74 eur (deväťdesiatšedem eur a sedemdesiatštyri centov).
2. Mesačné nájomné sa platí **vpred do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca**.
3. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné v stanovenej lehote, je prenajímateľ oprávnený nájomcovi dať k úhrade poplatok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý, deň omeškania.
4. Nájomné a prípadná zmluvná pokuta sa platí na účet prenajímateľa, resp. v hotovosti do pokladne obce Jamník.
5. Dohodnuté mesačné nájomné má právo prenajímateľ zvýšiť o mieru ročnej inflácie na základe oznámenia Štatistického úradu Slovenskej republiky.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za časť mesiaca máj 2021, jún 2021 a júl 2021 je splatné spolu do 15.6.2021.

Čl. V.

Poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu

1. S užívaním predmetu nájmu je spojené aj odvedenie a čistenie odpadových vôd. Úhradu za odvedenie a čistenie odpadových vôd prenajímateľ uhradí na základe vystavenej faktúry jedenkrát ročne. Cena za odvedenie a čistenie odpadových vôd bude fakturovaná podľa platného sadzobníka cien obce Jamník na základe platnej Zmluvy o odvádzaní splaškovej vody verejnou kanalizáciou, ktorú uzatvorí nájomca s obcou Jamník do troch pracovných dní od účinnosti tejto Zmluvy.
2. Nájomca si sám zabezpečuje dodávku vody a elektrickej energie do predmetu nájmu a je povinný si splniť zmluvnú a platobnú povinnosť voči dodávateľom týchto služieb.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu do užívania na základe osobitného Preberacieho protokolu a to v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi prístup do predmetu nájmu tak, aby ho mohol užívať v súlade s touto zmluvou.
3. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a podmienkami dohodnutými v tejto zmluve; za týmto účelom je prenájomca oprávnený vstupovať do predmetu nájmu za účasti nájomcu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že kontrolu bude vykonávať tak, aby jej výkonom nerušil nájomcu neprimeraným spôsobom.
4. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu, ak hrozí vážna škoda a na jej odvrátenie alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do predmetu nájmu.
5. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu je poistený pre prípad poškodenia alebo zničenia veci živelnou pohromou a zaväzuje sa zabezpečiť poistný vzťah po celú dobu nájmu. Poistenie zariadenia predmetu nájmu a zodpovednosti za spôsobenú škodu je povinnosťou nájomcu.
6. Prenajímateľ nie je povinný uskutočniť nijaké úpravy predmetu nájmu podľa požiadaviek nájomcu.

Čl. VII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá za vzniknutú škodu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bez písomného súhlasu prenájomca nevykoná na predmete nájmu žiadne zmeny.
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade porušenia tejto povinnosti sa zmluvné strany dohodnú, že prenájomca môže dať predmet nájmu do pôvodného stavu za nájomcu prostredníctvom tretích osôb a nájomca zaplatí vzniknuté výdavky prenájomcovi v plnej výške.
4. Zmeny, ktoré vykonal nájomca v predmete nájmu so súhlasom prenájomca, nie je nájomca povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu.
5. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v nebytovom priestore a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 100,- eur (slovom: jednosta eur), (napr. výmena žiaroviek, oprava zásuviek, vypínačov, vodovodných batérií či tesnenia, oprava zámku). Nájomca nemá voči prenájomcovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby predmetu nájmu, má prenájomca právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcov na svoje náklady a požadovať od nich náhradu týchto nákladov. Nájomca zodpovedá za prípadné škody vzniknuté nevykonanou drobnou opravou a údržbou.
6. Nájomca je povinný písomne a bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potreby všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), vrátane tých, ktoré zabezpečuje prenájomca. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenájomcovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenájomcovi nesplnením tejto súčinnosti. Prenajímateľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu vykonať ohlásené opravy v lehote dohodnutej obidvoma zmluvnými stranami.
7. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v nebytovom priestore sám alebo tí, ktorí s ním nebytový priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má prenájomca právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od

nájomcu úhradu. Nájomca tiež zodpovedá za konanie osôb, ktoré s ním predmet nájmu užívajú.

8. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomca nie je oprávnený zasahovať do rozvodov elektrickej energie, do rozvodov vody a do kanalizácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
10. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok v predmete nájmu a vykonávať čistenie terasy, chodníka pre peších a schodiska pred prenajatou nehnuteľnosťou počas celého roka (zametanie, odhŕňanie snehu) a udržiavať poriadok pred prenajatou nehnuteľnosťou na vlastné náklady.
11. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu na svoje náklady udržiavať, pokiaľ nie je ďalej ustanovené inak.

Čl. VIII.

Ďalšie dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné stavebné úpravy súvisiace s predmetom podnikania si hradí nájomca sám a vykoná ich až po písomnom súhlase prenajímateľa.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu Protokol, v ktorom uvedú najmä stav, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase odovzdania, stav elektromeru, plynomeru, vodomeru a iné skutočnosti, ktorých uvedenie požaduje niektorá zo zmluvných strán, dátum a miesto spísania zápisu a podpisy zmluvných strán. Po podpise Protokolu odovzdá prenajímateľ nájomcovi fyzicky kľúče od predmetu nájmu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky poplatky vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu na jeho účel podľa tejto zmluvy bude na základe dohody zmluvných strán uhrádzať nájomca.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca neodovzdá predmet nájmu po skončení nájmu spôsobom uvedeným v ďalších ustanoveniach tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený:
 - a) vstupovať do priestorov nájmu a použiť za tým účelom primerané prostriedky (vrátane odstránenia prekážok),
 - b) prerušiť, alebo zariadiť prerušenie dodávky elektrickej energie na predmet nájmu,
 - c) vystáť z predmetu nájmu nájomcu,
 - d) zamedziť nájomcovi a všetkým ďalším osobám ďalší prístup do priestorov predmetu nájmu a vymeniť (tam kde je to potrebné) doterajšie zámky za svoje,
 - e) uložiť u tretej osoby na účet nájomcu hnutel'ne veci nachádzajúce sa v priestoroch predmetu nájmu, alebo urobiť iné opatrenia primerané okolnostiam na uchovanie týchto hnutel'ných vecí,
 - f) urobiť primerané opatrenia na predaj tých hnutel'ných vecí nachádzajúcich sa v priestoroch predmetu nájmu, ktoré podliehajú rýchlej skaze, alebo s uchovaním ktorých sú spojené neprimerané náklady a pokiaľ je možné, nájomcu o zamýšľanom predaji upovedomiť,
 - g) ponechať si z výťažku predaja uvedeného pod písm. f) sumu, zodpovedajúcu primeraným nákladom spojeným s výkonom oprávnení uvedených pod písm. a/ až f/.
 - h) vykonávať v priestoroch predmetu nájmu zmeny, vrátane zmien, v dôsledku ktorých sa priestory predmetu nájmu stanú dočasne neschopné užívania.Na zabezpečenie výkonu svojich oprávnení uvedených v písm. a) až f) a h) je prenajímateľ oprávnený použiť vhodné tretie osoby. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi všetky vzniknuté náklady spojené s výkonom oprávnení v písm. a) až f) a h).
5. V prípade, ak nájomca v deň skončenia nájmu neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi, zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu 33,- eur (slovom: tridsaťtri eur) za každý deň omeškania. Tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody a zmluvná pokuta sa

v zmysle dohody zmluvných strán nezapočítava na náhradu škody.

Čl. IX.

Skončenie a zánik nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah vyplývajúci z tejto zmluvy možno písomne vypovedať, s výpovednou lehotou 3 mesiace, pričom táto začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Nájomný vzťah možno vypovedať z nasledujúcich dôvodov:
 - a) nájomca využíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako 30 dní mešká s platením nájomného a platieb podľa Čl. IV.,
 - c) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu prenajímateľom porušujú pokoj alebo poriadok.Výpoveď musí byť písomná.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah možno skončiť aj písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah možno jednostranne písomne vypovedať aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesačná s platnosťou od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Zmluvný vzťah zaniká zánikom predmetu nájmu alebo zánikom nájomcu, pokiaľ jeho prípadný právny nástupca nepristúpi do 30 dní do tohto nájomného vzťahu.
5. V prípade skončenia nájmu sú zmluvné strany povinné do piatich pracovných dní vysporiadať všetky záväzky z tejto zmluvy, pokiaľ písomná dohoda uzavretá pre tento účel nestanoví inak.
6. Nájomca sa zaväzuje odovzdať nebytové priestory po skončení nájmu, v lehote do piatich pracovných dní prenajímateľovi. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní predmetu nájmu spíšu Protokol, ktorý bude mať náležitosti uvedené v Čl. VIII. bod 2..

Čl. X.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vypracovaná v dvoch vyhotoveniach, pričom jedno obdrží prenajímateľ a jedno nájomca.
2. Zmena tejto zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že písomné prejavy budú doručované na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy prostredníctvom pošty ako doporučená listová zásielka alebo prostredníctvom kuriérskej služby; tým nie je vylúčené osobné prevzatie písomnosti podľa tejto Zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou. Pre prípad, že zásielku nie je možné doručiť na uvedenú adresu, pre účely tejto zmluvy sa považuje písomnosť za riadne doručenu a účinky doručenia písomných podaní sú na účely tejto zmluvy splnené aj vtedy, ak príjemca príslušného podania si písomnosť nevyzdvihol v odbernej lehote, alebo jeho prevzatie bezdôvodne odmietol. Písomnosť sa považuje za doručenu dňom vrátenia nedoručenej zásielky.
4. Ak by sa jednotlivé ustanovenia tejto zmluvy mali stať celkom alebo sčasti neúčinnými alebo neuskutočiteľnými, alebo ak zmluva obsahuje medzery, nie je tým dotknutá účinnosť zostávajúcich ustanovení. Na mieste neúčinného alebo neuskutočiteľného platí ako dohodnuté také ustanovenie, ktoré najviac zodpovedá hospodárskemu zmyslu a účelu neúčinného ustanovenia. V prípade medzier platí ako dohodnuté také ustanovenie, ktoré

zodpovedá tomu, ktoré by bývalo podľa zmyslu a účelu tejto zmluvy dohodnuté, keby na túto záležitosť účastníci zmluvy už skôr pamätali.

5. Akékoľvek nároky, rozdielne názory a spory vyplývajúce z tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou, sa zmluvné strany pokúsia vyriešiť vzájomnou dohodou, prípadne prostredníctvom mediátora. Ak nedôjde o vzniknutom spore k dohode zmluvných strán, ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená obrátiť sa s návrhom na príslušný súd.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto zmluvy a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluve porozumeli a na prejav súhlasu s jej obsahom a svojej vážnej a slobodnej vôle ju vlastnoručne podpisujú.

V Jamníku, 16. mája 2021

Prenajímateľ:

ING. ALENA VLČKOVÁ, s.r.o.
STAROSTKA OBCE



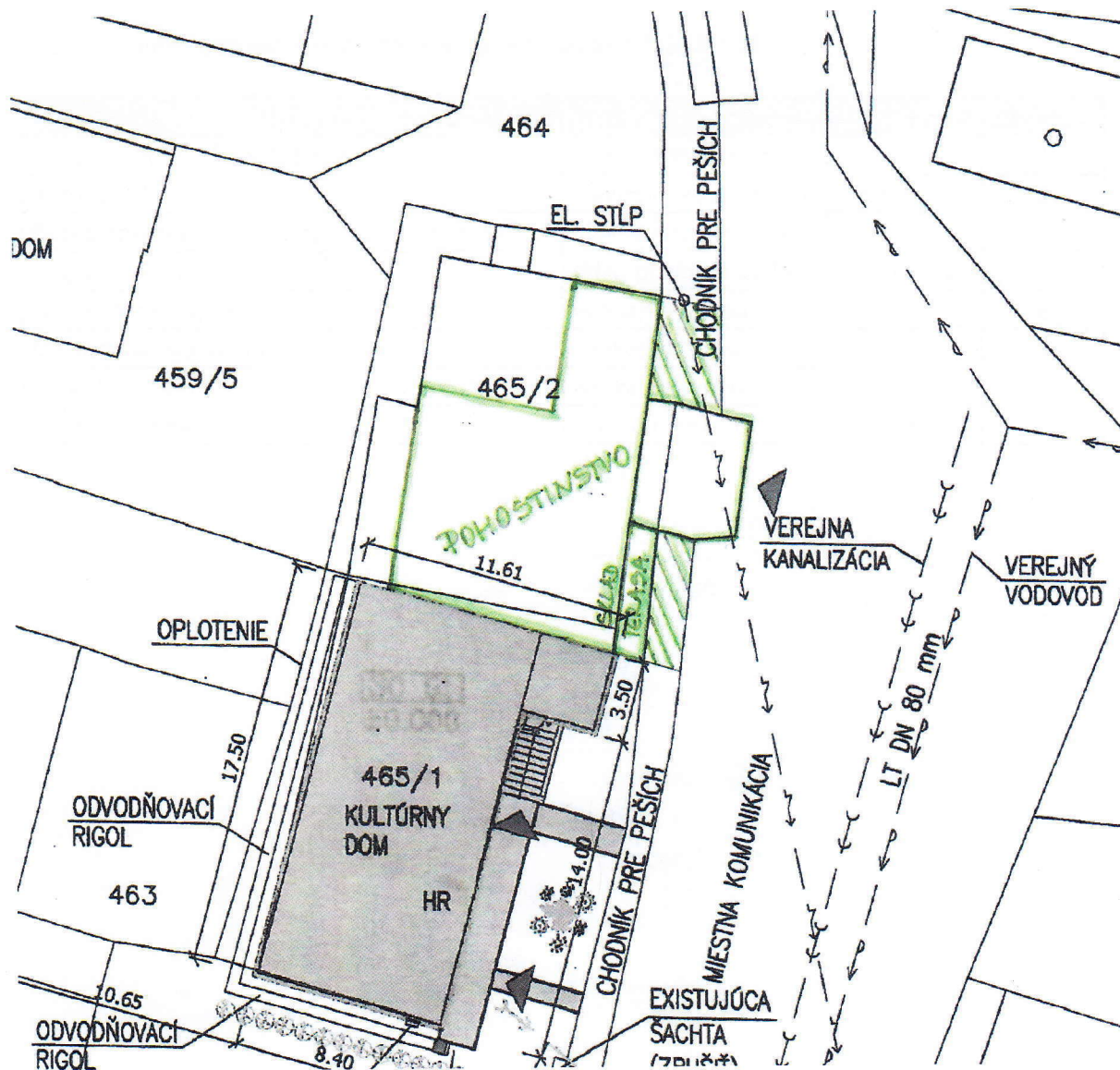
Nájomca:

LUBICA VYSKÁ, s.r.o.
KOLAŘE

CHOVANOVCÍ, s.r.o.
SNP 307/52, 033 01 Lipt. Hrádok
IČO: 53 616 715 DIČ: 2121450177

Príloha č. 1

Nákres nebytových priestorov



Rozpis prenajímaných nebytových priestorov:

1. Pohostinstvo/hlavná miestnosť nachádzajúca sa na 1.NP multifunkčnej budovy súpisné č.202
2. Pohostinstvo/Skladové priestory nachádzajúce sa na 1.NP multifunkčnej budovy súpisné č.202
3. Pohostinstvo/Hygienické a sociálne zariadenia nachádzajúce sa na 1.NP multifunkčnej budovy súpisné č.202 a v suteréne tejto stavby

SPOLU o výmere 80 m²

4. Sklad/pivnica o výmere 20 m² nachádzajúce sa na prízemí
5. Vonkajšia terasa o výmere 26 m², nachádzajúca sa pred multifunkčnou budovou súpisné č.202 (pohostinstvo)

Príloha č. 2

Zoznam hnuiteľných vecí v pohostinstve Jamník, súpisné č. 202, 033 01 :

Názov	umiestnenie	počet ks
Ohreivač vody Mora R030biely	sklad 1.NP pohostinstvo	1
Barový pult	hlavná miestnosť, pohostinstvo	1
Polica drevená na poháre, za barovým pultom	hlavná miestnosť, pohostinstvo	3
Regál drevený	sklad prízemie budovy súpis. č. 202	2
Drevené vonkajšie lavice	vonkajšia terasa	6
Drevené vonkajšie stoly	vonkajšia terasa	3
pergola/altánok	vonkajšia terasa	1
Sieťky na oknách	hlavná miestnosť, pohostinstvo	2