

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č.1/2016

uzavretá medzi

**Obec Belá
Oslobodenia 183, 013 05 Belá**

a

**S.J.K., s.r.o.
Kubíková 91, 013 05 Belá**

I.

Zmluvné strany

1.1 Obec Belá

so sídlom: Oslobodenia 183, 013 05 Belá

IČO: 00321168

IČ DPH : 2020671829

Bankové spojenie : IBAN SK89 7500 0000 0040 1581 5710

Tel. : 041/ 5693 331

Email : sekretariat@bela.sk

ďalej len „prenajímateľ”

a

1.2 S.J.K., s.r.o.

so sídlom: Kubíková 91, 013 05 Belá

IČO: 47 862 955

IČ DPH: 2024 1220 01

spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina., oddiel: Sro, vložka č.
konajúca prostredníctvom konateľa – Jakub Srniak

ďalej len „nájomca“

uzatvorili túto zmluvu o nájme nebytových priestorov podľa § 663 a násl. Občianskeho zákonníka
a zákona č. 116/1990 Zb.

II.

Predmet zmluvy

- 2.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území obce Belá, v časti Kubíková a sú vedené Katastrálnym úradom v Žiline na liste vlastníctva č. 1899 ako pozemok parcelné číslo C-KN 5571 a C-KN 5578/5 – zastavané plochy a nádvoria a stavba Spoločenský dom Marianka (ďalej len SDM) – druh stavby: Budova pre kultúru a na verejnú zábavu, nachádzajúcej sa v Belej časti Kubíková, súpisné číslo 71.
- 2.2 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi v budove SDM parcelné číslo C-KN 5571 a C-KN 5578/5 do dočasného užívania nasledovné priestory nachádzajúce sa na prízemí a 1.poschodí budovy o celkovej výmere 263 m² (v členení: spoločenské, ubytovacie, sociálne a skladové priestory)
- 2.3 Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi predmet nájmu v uvedenom rozsahu za odplatu.
- 2.4 Okrem nebytových priestorov uvedených v bode 2.2 tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať aj spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu a parkovanie.
- 2.5 Okolité pozemok parc. č. 5576/2 o výmere 1653 m² a 5576/3 o výmere 2522 m² je nájomca oprávnený používať, upravovať a zveľaďovať podľa potreby po dohode s prenajímateľom.
- 2.6 Prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb ďalej poskytuje nájomcovi nasledovné služby s nájmom spojené – elektrická energia, náklady spojené s dodávkou a distribúciou el. energie prenajímateľ prefakturuje nájomcovi v plnej výške podľa vyúčtovacích faktúr.

III.

Účel nájmu

- 3.1 Vyššie uvedené prenajaté nebytové priestory bude nájomca využívať pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom činnosti nájomcu uvedenom v obchodnom registri, najmä na kultúrno - spoločenské podujatia a ubytovanie.
- 3.2 Nájomca je povinný akúkoľvek zmenu predmetu podnikania ihneď oznámiť prenajímateľovi.

IV.

Doba nájmu

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to 10 rokov, pričom platnosť a právnu účinnosť nadobúda dňom 1.6.2016.
- 4.2 Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov.

O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote.

4.4 Prenajímateľ môže okamžite vypovedať túto zmluvu, ak:

- nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením za dohodnuté nájomné a poskytované služby spojené s nájmom,
- nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou,
- nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému subjektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje bezpečnostné a hygienické predpisy v budove i v jej bezprostrednej blízkosti (skladovanie a manipulácia nebezpečných látok, obťažovanie okolia hlukom, zápachom, vibráciami, vyhadzovaním odpadu mimo na to určených nádob).

Výpovedná lehota začína plynúť odo dňa doručenia písomnej výpovede nájomcovi. Za doručenie sa považuje i zásielka na doručenkú uložená na pošte a adresátom neprevzatá. Nájomca je povinný uvoľniť priestory najneskôr v posledný deň uplynutia výpovednej lehoty, inak je tak oprávnený vykonať prenajímateľ na náklady nájomcu.

4.5 Nájomca môže vypovedať túto zmluvu ak:

- prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,
- ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú priestory prenajal,
- ak sa prenajaté priestory stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na zmluvne dohodnuté užívanie.

4.6 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predčasného ukončenia nájomného vzťahu má prenajímateľ právo na úhradu dojednaného nájomného za obdobie trvania celého nájomného vzťahu.

V.

Cena nájmu a služieb spojených s nájmom

5.1 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške:

- Prenájom spoločenských, ubytovacích, sociálnych a skladových priestorov o výmere cca 263m² prenajatej plochy v čiastke **300 €** / mesačne (slovom **tristo** eur) čo celkom ročne bez služieb predstavuje čiastku nájomného 3600 € (slovom tritisícšesto eur)
- V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov v rozsahu podľa bodu 2.6 tejto zmluvy, ktoré budú uhrádzané osobitne, vo výške, akú reálne prenajímateľ uhrádza dodávateľom.
- Nájomca preukázateľne preinvestuje do zveľaďovania zariadenia v hodnote rovnjej nájmu tj. 300 € mesačne resp. 3600 € ročne.
- Nájomca podá správu obci fungovaní zariadenia najmenej raz ročne.

5.2 Cena za nájom nebytových priestorov je splatná mesačne a to vopred najneskôr do 20-teho dňa mesiaca predchádzajúceho príslušnému mesiacu na základe faktúr vystavených prenajímateľom. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa vedený v ČSOB č. ú. SK89 7500 0000 0040 1581 5710 alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa.

5.3 Cena za plnenia poskytované s užívaním priestorov podľa bodu 2.6 tejto zmluvy budú mesačne fakturované podľa reálne uhrádzaných platieb dodávateľom. Faktúry za plnenia poskytované s užívaním priestorov budú splatné do 14 dní odo dňa doručenia faktúry na adresu nájomcu. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa vedený v ČSOB č. ú. SK89 7500 0000 0040 1581 5710 , alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa. Na požiadanie nájomcu sa prenajímateľ zaväzuje predložiť k nahliadnutiu vyúčtovanie alebo zálohové faktúry od dodávateľov služieb s nájomom spojených.

5.4 Ak v priebehu plynutia doby nájmu bude príslušnou inštitúciou oficiálne priznaná miera inflácie, má prenajímateľ právo zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie a to na obdobie kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, za ktorý bolo zvýšenie cien oznámené. Prenajímateľ oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne.

5.5 Prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného, ak dôjde k zmene cenových predpisov, ku zmene rozsahu a kvality poskytovaných služieb a vybavenia priestorov. Prenajímateľ oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne.

5.6 V prípade omeškania platby nájomného má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi poplatok z omeškania platby, a to vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a to až do úplného zaplatenia. Úhradou poplatku z omeškania nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 6.1 Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie podľa tejto zmluvy tak, aby nájomca mohol realizovať svoje práva vyplývajúce mu z tejto zmluvy.
- 6.2 Prenajímateľ je povinný vzdať sa konania, ktoré by bolo v rozpore s touto zmluvou a bránilo by riadnemu užívaniu priestorov nájomcom.
- 6.3 Prenajímateľ poistí predmet nájmu proti škodám na nehnuteľnosti.
- 6.4 Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi alebo tretím osobám na majetku alebo zdraví, ak škoda nevznikla v dôsledku jeho zavinenia.
- 6.5 Prenajímateľ si vyhradzuje priestor v SDM na uskutočnenie 4 obecných akcií ročne podľa dohodnutého kalendára s nájomcom.
- 6.6 Prenajímateľ požaduje od nájomcu zachovanie tradícií zariadenia ako kultúrno - spoločenských priestorov s možnosťou ubytovania.

VII.

Práva a povinnosti nájomcu

- 7.1 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s touto zmluvou.
- 7.2 Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením a zničením. Škody, ktoré nájomca spôsobí na prenajatých a užívaných priestoroch je povinný odstrániť na vlastné náklady.
- 7.3 V prípade potreby opravy alebo vzniku havárie na predmete nájmu je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi. Odstránenie havarijného stavu zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca je povinný odstránenie umožniť a poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť vo veci.
- 7.4 Nájomca môže vykonať stavebné úpravy a opravy prenajatých priestorov len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa na vlastné náklady a riziko.
- 7.5 Nájomca sa zaväzuje vykonávať opravy a údržbu prenajatých nebytových priestorov na svoje vlastné náklady.
- 7.6 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa dať prenajaté priestory do podnájmu ani do faktického užívania tretím osobám.

- 7.7 Nájomca je povinný v prípade požiadania prenajímateľa umožniť zástupcovi prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov nájmu za účelom kontroly ich stavu a dodržiavania zmluvných podmienok.
- 7.8 Nájomca je povinný zabezpečovať, aby všetci jeho zamestnanci dodržiavali predpisy požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ostatné normy, vyhlášky a zákony. Sankcie za ich nedodržanie idú na ťarchu nájomcu.
- 7.9 Prenajímateľ nezodpovedá za ochranu vecí a zariadení, ktorými si nájomca priestory zariadi.
- 7.10 Nájomcovi vzniká povinnosť po skončení nájmu odovzdať nebytové priestory v stave v akom boli prevzaté s prihliadnutím na zvyčajné opotrebovanie podľa dĺžky času nájmu a riadne plnenie údržby a opráv. O odovzdaní priestorov prenajímateľovi sa spíše zápisnica.
- 7.11 Ak nájomca zriadi v prenajatej nehnuteľnosti sídlo právnickej alebo fyzickej osoby, zaväzuje sa nájomca ku dňu skončenia nájmu zabezpečiť zmenu sídla na inú adresu.
- 7.12 Nájomca je povinný uvoľniť priestory najneskôr v posledný deň uplynutia výpovednej lehoty, inak je tak oprávnený vykonať prenajímateľ na náklady nájomcu.

VIII.

Záverečné ustanovenia

- 8.1 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 8.2 Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom a ostatnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
- 8.3 Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
- 8.4 Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
- 8.5 Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu obomi zmluvnými stranami.
- 8.6 Táto zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží 2 vyhotovenia.

- 8.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne, úplne a slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Belej , dňa

.....
Prenajímateľ –

.....
Nájomca -