

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Obecnej budovy - Kultúrny dom

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: OBEC Litmanová

Adresa: Litmanová 79, 065 31 Jarabina

IČO: 00 330 019

DIČ: 2020698658

Zastúpená : Mgr. Natašou Hlinkovou, starostkou

(ďalej len ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Poľanka, s.r.o., r.s.p.

Adresa: Litmanová 79, 065 31 Jarabina

IČO: 53 986 997

DIČ: 2121563686

(ďalej len ako „nájomca“)

uzatvárajú dnešného dňa podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov s nasledovným obsahom:

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory – v Obecnej budove Kultúrny dom na 575 m², katastrálne územie Litmanová, na pozemku parc. č. KN-C 398, druh stavby: Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, pozemok je vedený Okresným úradom, katastrálnym odborom v Starej Ľubovni, na liste vlastníctva č. 1.
2. List vlastníctva tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Predmet nájmu sa skladá z týchto miestností: na prízemí: vstupná miestnosť, kancelária, WC, sály + pódium, sklady, predsieň, kuchyňa; na poschodí: schodisko, chodby, WC, sklad a 13 izieb; ďalšie priestory: pivnice a kotolňa.

Čl. II.

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v Čl. I, bod 1 tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom činnosti uvedenom v obchodnom registri, pre účely : registrovaného sociálneho podniku obce Litmanová, s.r.o.. Prenájom schválilo Obecné zastupiteľstvo v Litmanovej uznesením OZ č. 3/22/2022 zo dňa 30.01.2022

Čl. III.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní od 31.01.2022 do 30.01.2023 s možnosťou predĺženia prednostne s nájomcom.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonávajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávajúci protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené vo vzájomne dohodnutej lehote, pokiaľ dohodnutá lehota nie je platí, že najneskôr do 10 kalendárnych dní pri vadách, ktorých práca /odstránenie znesie odklad a pri vadách, ktorých včasné odstránenie môže spôsobiť na predmete nájmu škodu, tak v deň zistenia vady, najneskôr nasledujúci pracovný deň.

Čl. IV.

Nájomné

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy sa stanovuje vo výške 1,00 EUR/m²/rok, t. j. v celkovej výške : 575,00 EUR (slovom Päťstosedemdesiatpäť eur) prenajíatej plochy/rok.
2. Nájomné je splatné 30.9.2022 po doručení faktúry alebo vyúčtovania prenajímateľa. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa č.ú. v tvare IBAN: SK97 0200 0000 0000 1412 4602 alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo upraviť jednostranne nájomné v prípade, ak obec Litmanová schváli v rámci svojich kompetencií nové sadzby nájomného. Novú výšku nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne a nájomca je povinný takúto zmenu bez ďalšieho akceptovať, s čím nájomca súhlasí.
4. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvný úrok z omeškania vo výške 0,05% z nezaplatenej sumy za každý aj začatý deň omeškania, a to odo dňa nasledujúceho po dni splatnosti, až do dňa zaplatenia omeškanej sumy v plnej výške.

Čl. V.

Úhrada služieb spojených s nájmom nebytových priestorov

1. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi nasledovné služby: dodávku elektrickej energie, dodávku plynu.
2. Úhrada za služby spojené s nájmom bude uhrádzaná bezodkladne po predložení vyúčtovania zo strany prenajímateľa, obvykle 1x ročne – elektrina, plyn na základe predložených vyúčtovacích faktúr podľa skutočnej spotreby, ktoré je nájomca povinný zaplatiť počas doby splatnosti faktúr.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl. 1, bod 1 tejto Zmluvy v stave spôsobom na užívanie na dojednaný účel,
 - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom
 - c) zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy a pozemkov

- d) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.
2. Prenajíateľ je oprávnený:
- a) Vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy len so súhlasom nájomcu,
 - b) Poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých, nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.
3. Nájomca je povinný:
- a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajíateľa,
 - b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť poškodenia alebo zničenia,
 - c) zabezpečiť obvyklé udržiavanie prenajatých nebytových priestorov nachádzajúcich sa v predmete nájmu a uhrádzať náklady na túto obvyklú údržbu, oznámiť prenajíateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajíateľ,
 - d) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajíateľa, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za vzniknutú škodu v plnej výške a je povinný ju bezodkladne po vyčíslení prenajíateľom prenajíateľovi uhradiť.
4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný náklad prenajíateľ sa v tomto súhlase zaviazla uhradiť tieto náklady.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa.
6. Prenajíateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.

Čl. VII.

Skončenie nájmu

1. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade, ak nájomca alebo prenajíateľ najneskôr 3 mesiace pred skončením doby nájmu písomne neoznámia druhej zmluvnej strane, že na ďalšom trvaní nájmu nemá záujem, má sa za to, že doba nájmu sa za rovnakých podmienok predlžuje o ďalšie 3 roky.
2. Prenajíateľ a nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím času len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.
3. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Nájom je možné skončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody obidvoch zmluvných strán.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe zmluvných strán.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu je podpisujú.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, 1x pre prenajímateľa a 1x pre nájomcu.
6. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia (s odkazom na § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka).

V Litmanovej, dňa 30.01.2022

V Litmanovej, dňa 30.01.2022

Obec Litmanová
Mgr. Nataša Hlinková
Starostka obce

Poľanka, s.r.o., r.s.p.
Mgr. Nataša Hlinková
konateľ spoločnosti

Prílohy:

1. List vlastníctva
2. Situačný náčrt