

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“).

Zmluvné strany

Prenajíateľ :
Obchodné meno : **Obec Kostolná-Záriečie**
Sídlo : 913 04 Kostolná-Záriečie 148
IČO : 00311693
DIČ : 2021079676
Zastúpená : Ing. Miroslav JANČÁR – starosta obce
Bankové spojenie : Prima banka Slovensko a.s.
IBAN : SK47 5600 0000 0006 4782 8001

a

Nájomca :
Obchodné meno : **Mária Zajačková**
Miesto podnikania : 913 03 Drietoma 392
IČO : 41789652
DIČ : 1049884517
Registrácia : Okresný úrad Trenčín, číslo živnostenského registra 350-20995.

Článok 1. Predmet nájmu

- 1.1 Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti :
Stavba – Pohostinstvo súp.č. 7, KNC parc.č. 101/3, 101/4 v k.ú. Kostolná-Záriečie.
Prenajíateľ prehlasuje, že prevádzka nehnuteľnosti podľa čl. 1.1 tejto zmluvy bola povolená kolaudačným rozhodnutím vydaným Obcou Hrabovka dňa 10.7.2014, pod č. OcÚ 316/2014-003/Zm.
- 1.2 Prenajíateľ prenecháva nehnuteľnosť uvedenú v čl.1.1 tejto zmluvy nájomcovi za odplatu na dočasné užívanie a poskytuje služby s tým spojené v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
- 1.3 Nehnuteľnosťou, ktorú prenecháva prenájomcovi na dočasné užívanie (ďalej len „predmet nájmu“) sú nebytové priestory :
 - 1.3.1 Pohostinstvo.
 - 1.3.2 Terasa severná.
 - 1.3.3 Terasa južná.
- 1.4 Prenajíateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie dohodnuté v tejto zmluve. Priestory predmetu nájmu sú vybavené elektroinštaláciou s osvetlením a vykurovaním v súlade s platnými normami. Hygienické priestory sú vybavené studenou a teplou vodou a zariadeniami predmetmi v zmysle platných hygienických predpisov.
- 1.5 Nájomca preberá predmet nájmu v termínoch dohodnutých v tejto zmluve a potvrdzuje, že predmet nájmu je spôsobilý na riadne užívanie.

Článok 2. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 2.1 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu ako priestory pohostinstva.
- 2.2 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na účel na ktorý je určený, za podmienok dohodnutých v tejto zmluve. Prípadná zmena spôsobu užívania predmetu zmluvy, musí byť vopred dohodnutá zmluvnými stranami dodatkom k tejto zmluve.
Prípadný nesúhlas prenájomčeka so zmenou spôsobu užívania predmetu zmluvy nie je dôvodom nájomcu na odstúpenie od tejto zmluvy v inom termíne a z iného dôvodu než je dohodnuté v tejto zmluve.
- 2.3 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu tak, aby prevádzkou v priestoroch nerušil nočný klud a občianske spoluzitie. Prevádzka na terasách je maximálne do 22.00 hodiny.
- 2.4 Prenajíateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet zmluvy riadnym spôsobom.
- 2.5 Nájomca **nie je** oprávnený dať predmet zmluvy do podnájmu tretej osobe.
- 2.6 Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomčeka. Nájomca je povinný všetky zmeny previesť na svoje náklady.

- 2.7 Ak nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť predmet zmluvy na svoje náklady do pôvodného stavu, ak sa zmluvné stany nedohodnú písomne inak. Ak v dôsledku vykonávaných zmien hrozí na predmete zmluvy alebo na nehnuteľnostiach s ním súvisiacich prenajímateľovi značná škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
- 2.8 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi písomne bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre jeho vady, ktoré sa včas neoznámili prenajímateľovi.
Nájomca je povinný vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu a zariadení na vlastné náklady.
- 2.9 Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a údržby.
- 2.10 Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
- 2.11 Pri využívaní predmetu nájmu je nájomca ako i všetci jeho pracovníci povinný dodržiavať ustanovenia Živnostenského zákona, predpisov súvisiacich s bezpečnosťou a ochranou zdravia pri práci, ochrane pred požiarom a iných platných predpisov.
Za prípadné škody, ktoré prenajímateľovi vznikli nedodržaním predpisov nájomcom, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
- 2.12 Nájomca je povinný uložiť rezervné kľúče od priestorov predmetu nájmu v zapečatenej obálke u prenajímateľa a tým umožniť prenajímateľovi vstup do týchto priestorov pri neprítomnosti nájomcu, v prípade požiaru alebo inej živelnéj udalosti, za účelom ochrany majetku. Prenajímateľ o vstupe zapíše zápis, ktorý podpíšu prítomní svedkovia udalosti.
- 2.13 Nájomca je povinný uvoľniť časť predmetu nájmu terasu južnú k dočasnému používaniu prenajímateľovi na podujatia organizované prenajímateľom, po predchádzajúcom oznámení podujatia najneskôr 14 dní pred jeho konaním.
- 2.14 Nájomca je povinný umožniť návštevníkom podujatí organizovaných prenajímateľom používať WC v predmete nájmu.

Článok 3. Nájomné.

- 3.1 Nájomca je povinný platiť nájomné vo výške a v termínoch dohodnutých v tejto zmluve.
- 3.2 Za nájom predmetu zmluvy podľa článku 1.3 tejto zmluvy bude nájomca platiť ročné nájomné vo výške 1680 EUR v pravidelných mesačných splátkach vo výške 140 EUR.
- 3.3 Nájomné je splatné mesačne vopred najneskôr do 20. dňa v mesiaci, za ktorý je nájomné platené.
- 3.4 Prenajímateľ je oprávnený nájomné podľa čl. 3.2 tejto zmluvy 1x ročne upravovať o výšku oficiálne štatisticky zistenej miery inflácie v SR za predchádzajúci kalendárny rok, uverejnenú Štatistickým úradom SR. Zvýšenie sa týka nasledujúceho kalendárneho roka a zvýšenie je prenajímateľ oprávnený faktúrovať za jednotlivé mesiace spätne, v závislosti od termínu uverejnenia údajov o výške inflácie.
- 3.5 Nájomné je považované za uhradené pripísaním celej sumy na účet prenajímateľa.

Článok 4. Zabezpečenie pohľadávok prenajímateľa.

- 4.1 Pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi z tejto zmluvy sú zabezpečené zaplatením nájomného vopred.
- 4.2 Celková výška nájomného zaplateného vopred sa rovná **š e s ť n á s o b k u** mesačného nájomného podľa čl. 3.2 tejto zmluvy, t.j. 840 EUR ku dňu začatia nájmu podľa čl.6.1 tejto zmluvy. Ak počas trvania tejto zmluvy klesne výška zábezpeky pod hodnotu šesťnásobku mesačného nájomného podľa čl. 3.2, zaväzuje sa nájomca hodnotu nájomného zaplateného vopred neodkladne, po písomnom oznámení prenajímateľa, doplniť do príslušnej výšky.
- 4.3 Zábezpeka je splnená vložením čiastky podľa čl. 4.2 tejto zmluvy na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
Zábezpeka musí byť zložená na účet prenajímateľa v splatnosti uvedenej na doklade, ktorý prenajímateľ k tomuto účelu vystaví a zašle nájomcovi.
- 4.4 Ak nájomca neuhradí akúkoľvek pohľadávku prenajímateľa, s platením ktorej je v omeškaní, do siedmych dní od doručenia písomnej upomienky, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť túto pohľadávku zo zloženej zábezpeky.
- 4.5 Zábezpeka bude nájomcovi vrátená až keď dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu, a bude predmetom vysporiadania vzájomných pohľadávok a záväzkov vzniknutých z nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy.

Článok 5. Priame a prevádzkou podmienené vedľajšie náklady.

- 5.1** Náklady na elektrickú energiu, zemný plyn a vodné a stočné nie sú súčasťou nájmu, budú hradené nájomcom podľa skutočnej spotreby.
- 5.1.1** Náklady na elektrickú energiu a zemný plyn hradí nájomca na základe uzatvorených zmlúv priamo dodávateľom energií.
- 5.1.2** Náklady za vodné a stočné hradí nájomca prenajímateľovi na základe stavu odčítaného z podružného vodomera vykonávaného vždy k 30.6. a 31.12. kalendárneho roka. Úhrada je určená za spotrebu za obdobie predchádzajúce odpočtu. Ceny budú stanovené na základe jednotkových cien vyplývajúcich z vyúčtovacích faktúr vodárenskej spoločnosti.
- 5.1.3** Nájomca je povinný uhradiť náklady za vodné a stočné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a v splatnosti uvedenej na faktúre.
- 5.2** Náklady vynaložené nájomcom ba vstavané zariadenie barového pultu sa v prípade ukončenia nájmu ocení zostatkovou cenou a túto cenu nájomcovi uhradí prenajímateľ.
- 5.3 Poistenie.**
Nájomca si svoj tovar, inventár a všetky ním inštalované veci poistí na vlastné náklady, a to proti nebezpečenstvu všetkého druhu. Za škody spôsobené nájomcovi na jeho majetku prenajímateľ nezodpovedá.
- 5.4 Komunálny odpad.**
Nájomca je povinný nakladať z komunálnym odpadom v zmysle prijatých VZN o odpadoch a VZN o miestnych daniach a poplatku za komunálne a drobné stavebné odpady.
- 5.5 Čistenie a upratovanie priestorov.**
Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v náležitom poriadku a čistote na vlastné náklady.
- 5.6 Telefón, internet.**
Nájomca, pokiaľ si zriadi telefónne linky alebo internetové pripojenie, náklady na ich zriadenie a prevádzku si hradí sám.

Článok 6. Doba trvania nájmu

- 6.1** Táto zmluva je uzavretá na dobu neurčitú. Deň začatia nájmu je **1.9.2017**.

Článok 7. Ukončenie nájmu

- 7.1.** Táto zmluva zanikne :
- 7.1.1** dňom určeným v dohode zmluvných strán o ukončení tejto nájomnej zmluvy,
- 7.1.2** doručením odstúpenia od zmluvy opačnej strane v prípadoch uvedených v tejto zmluve,
- 7.1.3** uplynutím výpovednej doby pri výpovedi z dôvodov podľa bodu 7.3 tejto zmluvy,
- 7.1.4** dňom vyhlásenia konkurzu na majetok nájomcu.
- 7.2** Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy aj v týchto prípadoch :
- 7.2.1.** Nájomca mešká s úhradou peňažného záväzku podľa tejto zmluvy viac ako 30 dní.
- 7.2.2** Nájomca neodstráni závažné porušovanie nepeňažnej povinnosti podľa tejto zmluvy ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej prenajímateľom v písomnej výzve na splnenie porušovanej povinnosti.
- 7.3.** Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať túto zmluvu z týchto dôvodov :
- 7.3.1** Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal.
- 7.3.2** Priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dohodnuté užívanie.
- 7.4.** Výpovedná doba je šesť mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená opačnej strane.
- 7.5** Zmluvné strany sa dohodli, že zmena vlastníctva predmetu nájmu, nie je dôvodom na ukončenie tejto zmluvy ani z jednej strany.

Článok 8. Práva a povinnosti pri zániku zmluvy.

- 8.1** Ak nájomná zmluva zanikne uplynutím doby nájmu, alebo výpoveďou, nájomca je povinný prestať užívať predmet nájmu najneskôr v deň nasledujúci poslednému dňu doby nájmu, alebo výpovednej doby.

Článok 9. Zmluvná pokuta

- 9.1** Nájomca je v prípade omeškania s plnením peňažnej povinnosti podľa tejto zmluvy viac ako 30 dní povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku peňažnej hotovosti, so zaplatením ktorej je nájomca v omeškaní.

Článok 10. Doručovanie.

- 10.1** Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, písomnosti sa považujú za doručené opačnej strane ich prevzatím, alebo tretím dňom po ich odoslaní poštou ako doporučená zásielka na adresu nájomcu uvedenú v obchodnom registri.

Článok 11. Rozhodné právo, súdna príslušnosť.

- 11.1** Táto zmluva sa riadi právom Slovenskej republiky.
11.2 Ustanovenia tejto zmluvy dopĺňujú ustanovenia zákona č. 40/1964 Z.z. v platnom znení (občiansky zákonník) a zákona č. 116/1990 Z.z. o Nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

Článok 12. Vedľajšie ustanovenia a zmeny, salvátorická klauzula.

- 12.1** Zmeny a doplnky k tejto zmluve musia byť urobené písomnou formou. To platí aj pre vzdanie sa požiadavky písomnej formy.
12.2 Pokiaľ budú, alebo sa stanú niektoré ustanovenia tejto zmluvy, alebo niektoré zo súčastí zmluvy neplatnými, nie je tým platnosť zostávajúcich ustanovení tejto zmluvy nijako dotknutá. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú nahradiť neodkladne neplatné ustanovenie, alebo neplatnú časť platným ustanovením, ktoré sa čo možno najviac približuje zamýšľanému hospodárskemu účelu neplatného ustanovenia. To isté platí i pre prípad, keď niektoré ustanovenia zmluvy chýbajú.
12.3 Táto zmluva je napísaná v dvoch vyhotoveniach v slovenskom jazyku, z ktorých prenajímateľ i nájomca obdržia jedno vyhotovenie.
12.4 Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, a že táto zmluva je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle. Na dôkaz toho pripájajú pod zmluvou svoje vlastnoručné podpisy.
12.5 Ku dňu začatia nájmu podľa čl. 6.1. tejto zmluvy končí platnosť Nájomnej zmluvy uzavretej zmluvnými dňa 28.6.2014 vrátane všetkých dodatkov.
12.6 Táto zmluva nadobúda platnosť jej podpisom oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v aktuálnom znení.
12.7 Táto nájomná zmluva bola schválená uznesením obecného zastupiteľstva obce Kostolná-Záriečie č. 122/2017 dňa 22.6.2017.

V Kostolnej-Záriečí, dňa 26.6.2017

.....
podpis prenajímateľa

.....
podpis nájomcu

