

ZMLUVA č. 01/2021/ZoNNP

o nájme nebytového priestoru uzavretá v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Článok I.

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ:

Obec Ličartovce

Ličartovce č. 239, 082 03

IČO: 00 327 361, DIČ: 2021225591

Štatutárny orgán: starostka obce Ličartovce, Ing. Mária Ščepitová

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu/IBAN: SK38 5600 0000 0004 5914 9001

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Nájomca:

JFAMILY s.r.o.

Ličartovce č. 329, 082 03

IČO: 50 755 293

Štatutárny orgán: konateľ spoločnosti, Andrej Jurko, Ličartovce č. 329

Obchodný register: Okresný súd Prešov, oddiel Sro, vložka číslo 35701/P

Číslo účtu/IBAN: SK69 0900 0000 0051 3992 9239

(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzavretí tejto Zmluvy o nájme nebytového priestoru (ďalej len „nájomná zmluva“) v objekte Centra voľného času Obce Ličartovce.

Článok II.

Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – Centrum voľného času Obce Ličartovce, postavený na pozemku parcely registra KN-C č. 326/1 ostatné plochy o výmere 15515 m² a stavby súpisné číslo 233 na parcele registra KN-C č. 326/3 ostatné plochy a nádvoría o výmere 194 m², nachádzajúce sa v Obci Ličartovce, okres Prešov, katastrálne územie Ličartovce, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľnosti katastrálneho odboru Okresného úradu Prešov na liste vlastníctva č. 374.

ZMLUVA č. 01/2021/ZoNNP

o nájme nebytového priestoru uzavretá v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

2. Predmetom nájmu je stavebno-technicky oddelená samostatná časť stavby súpisné číslo 233 podľa odseku 1. na 2. nadzemnom podlaží s dvoma samostatnými vchodmi podľa priloženého dispozičného riešenia výkresu „Pôdorys 2. NP – starý stav z 02/2017 vyhotovený Ing. Radomírom Hitríkom“ o celkovej výmere podlahovej plochy 243,16 m² (ďalej len „nebytový priestor“) a k tomuto nebytovému priestoru právo prístupu z obecnej miestnej komunikácie.
3. Nájomca je podnikateľom s predmetom činností na poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu.
4. Prenajímateľ touto zmluvou ponecháva nájomcovi za odplatu do užívania nebytový priestor podľa ods. 2. nachádzajúci sa na 2. NP stavby súpisné číslo 233 na účely prevádzkovania pohostinskej činnosti o celkovej výmere podlahovej plochy **87,12 m²**, ktorá podľa priloženého dispozičného riešenia pozostáva z týchto miestností:
2.05 Kuchyňa o výmere 11,82 m², 2.06 Kaviareň o výmere 56,55 m², 2.07 Sociálne zariadenie o výmere 7,36 m², 2.08 Klubovňa (oddelená časť na vstup do nebytového priestoru) o výmere 11,39 m².
Nájomca dňom podpísania tejto nájomnej zmluvy vstupuje do užívania predmetných nebytových priestorov v stave mu dobre známom za účelom podnikania podľa ods. 3. a zaväzuje sa prenajímateľovi platiť dohodnuté nájomné a náklady za elektrinu, vodu a plyn v súlade s touto nájomnou zmluvou. Náklady za elektrinu, vodu a plyn nájomca neuhrádza, ak si na vlastné náklady zabezpečí merače na odber elektriny, vody, plynu a uzatvorí zmluvy na dodávku týchto komodít s príslušnými dodávateľmi týchto médií.

Článok III.

Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu určitú, **od 01. januára 2021 do 31. decembra 2025.**

Článok IV.

Nájomné a úhrada za nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za nájom vo výške **2,00 €/1 m²** (slovom: dve eura za jeden meter štvorcový) podlahovej plochy nebytového priestoru za jeden mesiac nájmu. Mesačná výška úhrady za nájom nebytového priestoru je **174,24 €/1 mesiac** (slovom: jednostosedemdesiatštyri eur a dvadsaťštyri centov), t. j. 87,12 m² x 2,00 €. Ročná výška nájomného za nebytový priestor je **2 090,88 €/1 rok** (slovom: dvetisícdeväťdesiat eur a osemdesiatosem centov za jeden rok), t. j. 87,12 m² x 24,00 €. Túto výšku nájomného môže prenajímateľ zvýšiť a upraviť jednostranne o zvýšenú mieru inflácie.

ZMLUVA č. 01/2021/ZoNNP

**o nájme nebytového priestoru uzavretá v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov**

2. Nájomca platí dohodnutú úhradu nájomného mesačne vo výške **174,24 € s dobou splatnosti do 20. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca** na základe faktúry prenajímateľa.
3. Pokiaľ si nájomca na vlastné náklady nezabezpečí merače na odber elektriny, vody, plynu a neuzatvorí zmluvy na dodávku týchto komodít s príslušnými dodávateľmi a súčasne neuhrádza platby spojené s poskytovaním uvedených služieb, bude uhrádzať platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru (voda, elektrina, plyn) prenajímateľovi na základe faktúry prenajímateľa ako mesačné zálohové platby. Elektrina: 130,00 € (slovom: jednototridsať eur); Voda: 18,00 € (slovom: osemnásť eur); Plyn: 70,00 € (slovom: sedemdesiat eur). Zároveň zabezpečí uzavretie zmluvy aj s dodávateľom na odvoz a likvidáciu odpadu.

V prípade mesačných zálohových platieb za odber elektriny, vody a plynu prenajímateľovi, prenajímateľ po vyúčtovaní jednotlivých komodít zabezpečí vyúčtovanie v rozsahu doručených vyúčtovacích faktúr. Ak bude vyúčtovaním preplatok, prenajímateľ prepočíta vyúčtovaciu faktúru a ak vznikne nájomcovi preplatok, tento mu prenajímateľ vráti na základe vyúčtovania na číslo účtu uvedené v tejto nájomnej zmluve.

V prípade, že vyúčtovaním vznikne nedoplatok, prenajímateľ prepočíta vyúčtovaciu faktúru a odošle nájomcovi faktúru na úhradu nedoplatku.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať prenajaté nebytové priestory na dohodnutý účel nájmu počas celej doby trvania nájmu. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa vykonať kontrolu dodržiavania dohodnutých zmluvných podmienok.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu po celú dobu nájmu, umiestniť si reklamu nad vchodom objektu nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) k osobnej zodpovednosti za hmotnú či inú škodu spôsobenú zavineným konaním jeho zamestnancov, zákazníkov, či iných osôb zdržujúcich sa v priestoroch nájmu
 - b) vykonávať na vlastné náklady údržbu a opravy nebytových priestorov predmetu nájmu a to po celý čas nájmu, upratovanie nebytového priestoru a odvoz odpadu, dodržiavať predpisy o protipožiarnej ochrane, o hygiene a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, dodržiavať predpisy týkajúce sa ochrany vôd, pôdy, ovzdušia, životného prostredia, ako aj bez súhlasu prenajímateľa na vlastné náklady vykonať vnútorné úpravy, za ktoré sa považuje najmä zavedenie poplašného zariadenia. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečuje prehliadky v oblasti požiarnej ochrany a ostatné prehliadky súvisiace so zabezpečením prevádzky a používaní zariadení.

ZMLUVA č. 01/2021/ZoNNP

**o nájme nebytového priestoru uzavretá v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov**

- c) Nájomca okrem už vykonaných stavebných úprav nesmie bez písomného súhlasu prenajímateľa vykonať ďalšie stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore a na príľahlom pozemku, a to ani na svoj náklad.
- d) Nájomca zodpovedá za poriadok a čistotu využívaného verejného priestranstva v rámci areálu Centra voľného času/futbalového ihriska a spoločných plôch, ktoré využívajú jeho zákazníci. V prípade poškodenia týchto priestorov a plôch zabezpečí ich opravu a uvedenie do pôvodného stavu na vlastné náklady. Ak dôjde k poškodeniu ostatného majetku obce v rámci areálu Centra voľného času/futbalového ihriska, ktoré využívajú jeho zákazníci, zabezpečí ich opravu na vlastné náklady a uvedenie do pôvodného stavu.
- e) Nemôže prenechať nebytový priestor do nájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a schválenia Obecným zastupiteľstvom.
- 4. Nájomca nie je oprávnený na predmete nájmu zriadiť záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažiť v prospech tretej osoby.
- 5. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ má celú stavbu poistenú na živelné udalosti. Nájomca je oprávnený dať si poistiť prenajatý nebytový priestor a vlastný majetok v ňom na vlastné náklady.
- 6. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.

Článok VI.

Skončenie nájmu

- 1. Nájomný zmluvu je možné ukončiť dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou v súlade s st. § 9 zákona č. 119/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení ktorejkoľvek zo zmluvných strán z dôvodov špecifikovaných v ods. 2 a 3 tohto článku.
- 2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať nájomcovi zmluvu uzavretú na dobu určitú pred uplynutím doby , na ktorú bola zmluva uzavretá, z dôvodov:
 - a/ ak nájomca nebytový priestor užíva v rozpore so zmluvou
 - b/ ak nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného, alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom
 - c/ nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor , napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok
 - d/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby , čo bráni užívať nebytový priestor
 - e/ nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa

ZMLUVA č. 01/2021/ZoNNP

**o nájme nebytového priestoru uzavretá v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov**

3. Nájomca môže písomne vypovedať nájomnú zmluvu uzavretú na dobu určitú pred uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzavretá, z dôvodov:
 - a/ stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal
 - b/ nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dlhodobé užívanie
 - c/ prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu zo zmluvy
4. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
5. Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr v deň ukončenia nájomného vzťahu vysporiada všetky svoje záväzky voči prenajímateľovi. Inak má prenajímateľ zádržné právo na hnutelné veci nájomcu.
6. Nájomca sa zaväzuje, v prípade skončenia nájmu podľa tejto zmluvy, odovzdať prenajaté priestory prenajímateľovi v stave v akom ich na základe tejto zmluvy od prenajímateľa prevzal.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že pri vzniku nájomného vzťahu ako aj pri jeho skončení bude stranami spísaný preberací a odovzdávajúci protokol o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru do nájmu.

Článok VII.

Platnosť a účinnosť zmluvy

1. Táto nájomná zmluva bola schválená Obecným zastupiteľstvom Obce Ličartovce v zmysle Uznesenia č. 96/12/2020 zo dňa 11.12.2020.
2. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky nájomnej zmluvy môžu byť realizované len písomnou formou po predchádzajúcom schválení Obecným zastupiteľstvom Obce Ličartovce, inak sú neplatné.
2. Pokiaľ v tejto nájomnej zmluve nie je ustanovené inak, práva, povinnosti a záväzky z toho nájomného vzťahu sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb.

ZMLUVA č. 01/2021/ZoNNP

**o nájme nebytového priestoru uzavretá v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov**

o nájme a podnájme nebytových priestorov v z. n. p. a Občianskeho zákonníka v platnom znení.

3. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé a oprávnené na vykonanie tohto právneho úkonu, že úmyselne neuviedli druhú strany do omylu a že vôľa pri uzavretí tejto nájomnej zmluvy je slobodná a vážna, určitá a zrozumiteľná a bez omylu. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto nájomnú zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.
4. Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že sa s obsahom tejto nájomnej zmluvy riadne oboznámili, pozorne prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne štatutárnymi orgánmi podpísali.

V Ličartovciach dňa 15. december 2020

V Ličartovciach dňa 15. december 2020



ZMLUVA č. 01/2021/ZoNNP

**o nájme nebytového priestoru uzavretá v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov**