

Zmluva o nájme nehnuteľnosti

uzatvorená v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Letanovce
Zastúpená Slavomírom Zahornadským, starostom obce
Adresa: Slovenského raja 55, 05313 Letanovce
IČO: 00329304
DIČ: 2020717743
IBAN: SK13 5600 0000 0034 3590 0001
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Registrácia: v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení,
v znení neskorších predpisov
ďalej len „prenajímateľ“

Nájomca: Daniela Kubičárová
Adresa: Školská 29, 05313 Letanovce
IČO: 54 496 861
DIČ: 112 428 5998
IČ DPH: -
IBAN:
Bankové spojenie:
Číslo živnostenského registra: 860-29737
ďalej len „nájomca“

Čl. II

Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností – budovy súp. č. 355, zapísanej na LV č. 1 sídliacej na ulici Slovenského raja nachádzajúcej sa na pozemku parc. č. KN- C 3723/9, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 103 m², ktorá bola určená geometrickým plánom č. 18/2022, vyhotoveným Ing. Ivetou Nagyovou. Uvedený pozemok je vo vlastníctve obce Letanovce vedený na LV 1. Priestory, ktoré tvoria predmet nájmu sa nachádzajú v nehnuteľnosti na prvom nadzemnom podlaží so samostatným vchodom o celkovej výmere 103 m² podlahovej plochy. Priestory, ktoré tvoria predmet nájmu tvorí obchodný priestor, skladové priestory a sociálne zariadenie.
2. Prenajímateľ poskytuje nájomcovi nasledovné služby spojené s nájmom:
 - dodávku pitnej vody a odvádzanie odpadových vôd a to do doby zriadenia samostatnej prípojky, ktorú vybuduje prenajímateľ so samostatným meraním spotreby vody.
3. Prenajímateľ dáva nehnuteľnosť uvedenú v bode 1 tohto Čl. zmluvy do nájmu za účelom vykonávanie podnikateľskej činnosti nájomcu v súlade s predmetom jeho podnikania – nákup a predaj potravinárskeho a drogistického tovaru, zeleniny, sortimentu domácich potrieb, mäsa, mäsových výrobkov.

4. Nájom v zmysle tejto zmluvy bol schválený Obecným zastupiteľstvom v Letanovciach uznesením č. 30/03/2022 zo dňa 30.3.2022.

Čl. III

Doba nájmu, skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú od 1.4.2022 – do 31.3.2027, t.j. na 5 rokov.
2. Prenajímateľ odovzdá a nájomca preberie predmet nájmu najneskôr prvý deň nájmu bez písomného protokolu, nakoľko ide o pokračujúci nájomný vzťah, ktorý končí 31.3.2022.
3. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou, s výpovednou lehotou 3 mesiace,
 - c) uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý.
4. Nájomca môže prenajímateľovi písomne vypovedať nájom v týchto prípadoch ak:
 - ak prenajímateľ neposkytne nájomcovi včas a riadne služby spojené s nájmom,
 - ak prenajímateľ neumožní nájomcovi užívať predmet nájmu na dohodnutý účel,
 - ak nájomca stratí odbornú spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - ak sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie.
4. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne vypovedať nájom v týchto prípadoch ak:
 - ak nájomca neuhradí nájomné a za služby spojené s nájmom v lehote splatnosti,
 - ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
5. Pri ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr prvý pracovný deň po skončení nájmu písomným protokolom a prenajaté priestory vypratať, pričom odovzdanie predmetu nájmu je podmienené vyrovnaním všetkých záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi.
6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu. Ak nájomca počas trvania nájmu vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy s písomným súhlasom prenajímateľa, nie je povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu.

Čl. IV

Nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného 2.200,-- € ročne, čo predstavuje štvrtročné nájomné vo výške 550,-- €. Zmluvné strany sa dohodli že nájomné podľa tejto zmluvy bude nájomca za rok 2022 uhrádzať v alikvotnej časti ročného nájmu. Počas ďalších rokov bude nájomné navýšené o infláciu za predchádzajúci rok. V prípade rekonštrukcie prenajímanej budovy hradenej obcou Letanovce sa cena nájmu upraví dodatkom.
2. Nájomca bude uhrádzať nájomné štvrtročne vo výške jednej štvrtiny ročného nájmu, na základe prenajímateľom vystavenej faktúry, pričom lehota splatnosti bude 15 dní od vystavenia faktúry.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať prenajímateľovi výšku nákladov za služby spojené s nájmom po zriadení samostatného merania vody takto:
 - spotrebu pitnej vody a odvádzanie odpadových vôd polročne na základe vystavenej faktúry prenajímateľom,

- odberné miesto elektrickej energie má vo svojom mene zriadené pre predmet nájmu nájomca,
- poplatok za komunálny odpad bude vyrubený v zmysle osobitných predpisov.

Čl. V

Ostatné zmluvné podmienky

1. Nájomca nemôže dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady drobné opravy, udržiavacie práce, ako aj uhradiť náklady vzniknuté neprimeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom.
3. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi na požiadanie vstup do prenajatého priestoru za účelom vykonania kontroly dodržiavania zmluvných podmienok a vykonania potrebných väčších opráv, pričom mu poskytne potrebnú súčinnosť.
5. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi všetky škody, ktoré vzniknú na predmete nájmu počas trvania zmluvného vzťahu v dôsledku prevádzky nájomcu, alebo inou jeho činnosťou alebo konaním.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje uhradiť nájomcovi škodu, ku ktorej dôjde v príčinnej súvislosti s porušením záväzku prenajímateľa, vyplývajúceho z tejto zmluvy, pričom za porušenie záväzku prenajímateľa sa nepovažuje odstávka dodávky el. energie a vody bez zavinenia prenajímateľa, alebo vyššia moc.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy budú doručované osobne, alebo prostredníctvom poštového doručovateľa a budú sa považovať za doručené aj v prípade, ak zásielka bude druhej strane vrátená, ako zásielka adresátom neprevzatá.
8. Zmluvné strany sú povinné bez zbytočného odkladu oznámiť druhej strane akékoľvek zmeny týkajúce sa ich adresy, obchodného mena, právnej formy, účtov v peňažných ústavoch, či ostatných skutočností, ktoré súvisia so zmluvným vzťahom vyplývajúcim z tejto zmluvy.
9. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom, prípadne ďalšími informáciami o činnosti nájomcu v súvislosti s predmetom nájmu.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zákonov o požiarnej ochrane v predmete nájmu zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov o ochrane majetku a zdravia ľudí a ochrany životného prostredia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady.
11. Prenajímateľ prehlasuje, že nehnuteľnosť, v ktorej sa nachádza predmet nájmu je poistená. Do poisťovnej zmluvy môže nájomca nahliadnuť v sídle prenajímateľa. Za všetok vnesený majetok nájomcu do predmetu nájmu je zodpovedný nájomca a tento si ho dáva poistiť.
12. Nájomca je povinný v predmete nájmu a v súvisiacom okolí udržiavať poriadok a čistotu a zabezpečiť pre svojich klientov v prípade nutnosti sprístupnenie sociálneho zariadenia v predmete nájmu.

Čl. VI
Závěrečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na písomnej forme všetkých právnych úkonov súvisiacich s nájomným vzťahom, vyplývajúcim z tejto zmluvy. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve budú vykonané formou písomného dodatku ku zmluve.
2. Neupravené vzťahy touto zmluvou sa spravujú Občianskym zákonníkom.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch s hodnotou originálu, z ktorých každá zmluvná strana dostane po jednom vyhotovení.
4. Zmluva sa stáva platnou podpisom obidvoch zmluvných strán a účinnou dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy podľa osobitných predpisov.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli mu a prehlasujú, že uzatvorenie zmluvy je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Letanovciach 31.3.2022

Za prenajímateľa:

Za nájomcu: