Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 1/2022

Prenajímateľ: **Obec Králiky**, Králická ul. 96/48, 976 34 Králiky
zastúpená Ivanom Škamlom, starostom obce, IČO: 313548
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s. Banská Bystrica
č. účtu: 12923-312/0200
(ďalej len „prenajímateľ")

a

Nájomca: **BEMO PUB s.r.o.**
Králická 132/73
976 34 Králiky
Zastúpená Patrikom Chmelíkom, konateľom spoločnosti, IČO: 50 529 609
(ďalej „nájomca")

uzatvárajú v zmysle § 3 zákona č. 116/ 1990 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov

zmluvu o nájme nebytových priestorov

v nasledovnom rozsahu:

čl. I.
Predmet nájmu

Predmetom nájmu sú nebytové priestory s technickým vybavením, nachádzajúce sa v budove súp. č.96, orient. č. 48 – suterén Kultúrneho domu, o výmere 121 m2, pozostávajúcich z dvoch skladov o výmere 18m2, dvoch miestností o výmere 82 m2, chodby o výmere 13 m2 a troch sociálnych zariadení., ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa.

čl. II.
Účel a doba nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výhradne v súlade s predmetom činnosti uvedenej vo výpise z obchodného registra.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, od 01.01.2022.

čl. III.
Výška nájmu

Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom v celkovej sume 280,- € mesačne.

čl. IV.
Splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné vždy do 15. v mesiaci.

čl. V.
Technický stav priestorov

1. Na základe dohody zmluvných strán nájomca preberá prenajaté priestory do užívania v dobrom technickom stave.
2. Všetky úpravy priestorov je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Stavebné úpravy priestorov je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

čl. VI.
Ostatné podmienky

1. Stavebné úpravy predmetu nájmu môže nájomca vykonávať len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať alebo zabezpečiť v predmete nájmu na vlastné náklady drobné opravy, vrátane bežných udržiavacích prác a to do výšky 235,- € (slovom dvestotridsaťpäť €) jednotlivo. Do drobných opráv je zahrnuté maľovanie a bežné opravy. Bod číslo 2 neplatí na prvotnú investíciu za účelom rekonštrukcie a modernizácie.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v rozsahu, ktorý s prenajímateľom dohodol v tejto zmluve.
4. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
5. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu tretej osobe len s písomným súhlasom prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady škody ním spôsobené, ktoré vzniknú na predmete nájmu.
7. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť čistotu, údržbu, prevádzkyschopnosť a starostlivosť o predmet nájmu.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
9. Nájomca je povinný po vyrozumení prenajímateľa o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvodom vody, plynu, elektrickej energie a pod.).
10. Nájomca sa zaväzuje umožniť povereným zamestnancom prenajímateľa prístup do predmetu nájmu užívaného nájomcom za účelom vykonania kontroly technického stavu predmetu nájmu.
11. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh na úseku ochrany pred požiarmi, vyplývajúcich z ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a za to, že pred opustením priestorov vykoná všetky úkony potrebné k tomu, aby nedošlo k vzniku požiaru alebo inej havárii.
12. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak zistí, že nájomca vykonáva v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa inú činnosť alebo ďalšie činnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 1660 €. Právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy tým nie je dotknuté.
13. Nájomca nesmie vykonávať žiadne zásahy do vodovodnej a elektrickej inštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
14. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať potrebné opatrenia k tomu, aby v súvislosti s jeho činnosťou nedošlo ku škodám na jeho majetku, na majetku prenajímateľa ani na majetku alebo zdraví tretích osôb.

15. Nájomca je povinný používať len také elektrické zariadenia a spotrebiče, ktoré vyhovujú platným STN.

16. Pri skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak pri odovzdaní a prevzatí budú zistené závady a poškodenia nad rozsah bežného opotrebovania, je nájomca povinný takto vzniknuté poškodenia odstrániť na vlastné náklady, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.

17. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade akéhokoľvek porušenia tejto zmluvy z jeho strany môže byť tento zmluvný vzťah ukončený k poslednému dňu príslušného mesiaca a to odstúpením od zmluvy druhou stranou.

čl. VII.
Záverečné ustanovenia

1. Nájomca zabezpečí ochranu majetku prenechaného na dočasné užívanie. Ďalej zabezpečí, aby jeho zamestnanci dodržiavali bezpečnostné predpisy, preventívne požiarno-ochranné predpisy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Zb. a vyhlášky č. 121/2002 Zb., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o požiarnej ochrane v oblasti prevencie v znení neskorších predpisov.

2. Nájomný pomer založený touto zmluvou môže zaniknúť písomnou výpoveďou, ktorejkoľvek strany z dôvodu nedodržania zmluvných podmienok – výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

3. V prípade akéhokoľvek porušenia povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy, resp. zo zákona č. 116/1990 Zb. zo strany nájomcu je prenajímateľ oprávnený ukončiť nájomný pomer výpoveďou s výpovednou lehotou 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave spôsobilom na užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, v posledný deň trvania nájmu.

5. Zmeny tejto zmluvy sú platné a účinné, ak sa na nich zmluvné strany písomne dohodnú.

6. Na právne vzťahy, osobitne neupravené touto zmluvou, sa primerane vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.

7. Zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch, z toho 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ a 2 vyhotovenia nájomca.

8. Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom zmluvných strán a účinnosť dňom 01.01.2022.

9. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, sú oprávnení nakladať s predmetom zmluvy a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. S obsahom zmluvy súhlasia, túto uzavreli slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, zmluva nebola uzavretá za podmienok obzvlášť nevýhodných pre jednu zo zmluvných strán ani pod nátlakom. Na vyjadrenie bezvýhradného súhlasu so všetkými ustanoveniami zmluvu vlastnoručne podpísali.

V Králikoch, dňa 16.12.2021

.....
prenajímateľ

.....
nájomca BEMO [illegible] s.r.o.