

ZMLUVA

O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 2/2019

1. Prenajímateľ : **Obec Huncovce**
Zastúpená : **Ing. Peter Majerčák, starosta obce**
Sídlo: **Hlavná 29/2, 059 92 Huncovce**
IČO : **00326232**
DIČO: **2020697151**
Bankové spojenie: **Prima banka Slovensko, a.s.**
Číslo účtu: **SK58 5600 0000 0016 1489 2001**

2. Nájomca : **MAKARA TREKKING s.r.o.**
Sídlo: **Hlavná 32/63, 059 92 Huncovce**
IČO: **52691233**
DIČ: **SK 2121129054**
Bankové spojenie: **ČSOB, a.s.,**
Číslo účtu:

Prenajímateľ a nájomca uzatvorili túto zmluvu o nájme nebytových priestorov podľa ust. § 720 Občianskeho zákonníka a § 3 zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v tomto znení :

I. PREDMET NÁJMU

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania tieto nebytové priestory s príslušenstvom v budove súp.č. 32 na ulici Hlavnej v Huncovciach:

- prevádzková miestnosť o výmere 54,40 m²
- miestnosť zádveria o výmere 10,10 m²
- miestnosť WC a soc. zariadenia o výmere 4,30 m²
- celková výmera prenajatých priestorov : **68,80 m².**

II. ÚČEL NÁJMU

1. Nebytové priestory uvedené v bode I. tejto zmluvy sa prenajímajú nájomcovi za účelom zriadenia podnikateľskej prevádzky - výroby koženej ručne šitej obuvi.
2. Nájomca sa zaväzuje, že prenajaté priestory bude využívať len na tento účel.

III. DOBA A UKONČENIE NÁJMU

1. Nájomný pomer vznikol 01.01.2020 a bol dojednaný a uzatvorený na dobu neurčitú.
2. Prenajímateľ a nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu o nájme písomne bez udania dôvodu, resp. môžu ukončiť nájomný vzťah uzavretý na dobu neurčitú vzájomnou dohodou v súlade s ust. § 10 cit. zákona č.116/90 Zb..
3. Neplatenie nájomného v stanovenom zmluvnom termíne, bezdôvodná zmena účelu využívania a vážne porušovanie zásad užívania prenajímaných priestorov sú pre prenajímateľa okamžitým dôvodom na výpoveď zo zmluvy.
4. Výpovedná lehota v súlade s ust. § 12 zák. č. 116/90 Zb. je 3 mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

IV. NÁJOMNÉ

1. Výška nájomného za užívanie nebytových priestorov sa určuje na základe zákona č.18/1996 Z.z. o cenách dohodou.
2. Výška nájomného za užívanie nebytových priestorov je stanovená uznesením Obecného zastupiteľ-

stva obce Huncovce č. 121/2019 zo dňa 12.12.2019 a predstavuje **1 442,68 €/rok**.

3. Dohodnuté nájomné je splatné štvrťročne vopred najneskôr do 15-tého dňa toho ktorého štvrťroka v rovnakých splátkach vo výške **360,67 €**.
4. Nájomné uhradí nájomca na účet prenajímateľa č. SK58 5600 0000 0016 1489 2001 vedený v Prima banke Slovensko, a.s..
5. V prípade nedodržania termínu úhrady nájomného je nájomca povinný platiť poplatok z omeškania, a to za každý omeškaný deň sadzbu 0,10% z nezaplatenej čiastky nájomného.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že s ohľadom na mieru inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim, sa bude výška nájomného dohodnutá v ods. 2. tohto článku Zmluvy automaticky každoročne valorizovať o takto určenú mieru inflácie za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok. Takto valorizované nájomné bude platné pre obdobie celého kalendárneho roka, t.j. od januára do decembra príslušného kalendárneho roka, v ktorom bola výška miery inflácie uverejnená. Zvýšenie nájomného spolu s fotokópiou potvrdenia Štatistického úradu SR o miere inflácie v SR za predchádzajúci kalendárny rok, oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti prvej splátky nájomného, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15-tich dní od doručenia oznámenia.
Ak rozdiel vo výške nájomného po zvalorizovaní oproti nájomnému z predchádzajúceho roku nepresiahne 1 euro, valorizácia sa v danom roku neuplatní.

V. ÚHRADA SLUŽIEB SPOJENÝCH S NÁJMOM

1. S prenájomom poskytovaných priestorov je spojená dodávka elektrickej energie, dodávka vody a likvidácia odpadovej vody.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi skutočné náklady spojené so zabezpečením služieb spojených s nájomom, ktoré pozostávajú z nákladov za dodávku:
 - elektrickej energie, v rozsahu skutočne spotrebovaného množstva elektr. energie nameraného na osobitnom elektromere a za cenu stanovenú jej dodávateľom,
 - dodávky vody a jej likvidáciu (stočné) - v rozsahu odhadnutej primeranej spotreby vody v priemere 7,5 m³/rok a za cenu stanovenú jej dodávateľom.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať tieto náklady prenajímateľovi formou zálohových platieb v dohodnutej výške **100,0 €/štvrťrok**.
Zálohové platby za služby spojené s nájomom sú splatné štvrťročne vopred, najneskôr do 15-tého dňa toho ktorého štvrťroka a spolu so splátkou nájomného musia byť uhradené na účet obce.
5. Celková výška nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sa vyúčtuje 1x ročne, pričom nájomca je povinný ich uhradiť v plnej výške.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi štvrťročnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. od 1.1. do 31.12. daného roka, si vzájomne vyúčtujú na základe preukázania skutočných nákladov vždy v I. štvrťroku nového roka.
7. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 15 dní uhradí vyúčtovaný rozdiel. Rovnako to platí aj pre prenajímateľa, a to v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zúčtovaný na prípadné nedoplatky záloh alebo prác vykonaných v prospech nájomcu.
8. Nájomca je povinný v zmysle platného VZN obce o likvidácii komunálneho odpadu zabezpečiť si primeraný počet smetných nádob a pravidelne a včas uhrádzať poplatky spojené s likvidáciou odpadu. Výšku poplatku za likvidáciu TKO a formu úhrady stanoví Obecný úrad v Huncovciach podľa množstva odpadu v súlade s prijatým VZN obce.

VI. TECHNICKÝ STAV NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 5 ods. 1 zák. č. 116/90 Zb. v znení neskorších predpisov prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie - prevádzka výroby koženej ručne šitej obuvi. Stavebné úpravy a opravy vzhľadom na charakter budúcej prevádzkovej činnosti nájomcu nebudú z jeho strany od prenajímateľa požadované. Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatých priestoroch znáša nájomca

na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa.

VII. POISTENIE

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie podstaty prenajímaných priestorov v danom objekte ako jeho správca a tiež uhrádzať jeho poistenie v rozsahu poistnej zmluvy o poistení majetku.
2. Poistenie nad uvedený rozsah (poistenie vlastného hnutel'ného majetku) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

VIII. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania nebytových priestorov bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov a s jeho užívaním na dohodnutý účel.
5. V prenajatých priestoroch zodpovedá nájomca v plnom rozsahu za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v zmysle § 9 ods. 1 zák. č. 330/1996 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ochranu pred požiarmi v zmysle § 6 odst.1 zák. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi.
5. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť revíziu svojich elektrických a plynových zariadení v určených lehotách.
6. Nájomca zodpovedá za pracovné úrazy svojich zamestnancov a osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržiavajú na pracovisku.
7. Nájomca je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich častí na určitý čas do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa.
8. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, prípadne ho nemôže užívať celkom, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.
9. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní prenajatých nebytových priestorov.
10. Nájomca na požiadanie a za svojej prítomnosti umožní prístup prenajímateľovi do prenajatých priestorov za účelom prípadnej kontroly plnenia nájomnej zmluvy.

IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne a po vzájomnej dohode.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a že ju uzatvárajú dobrovoľne, slobodne, vážne, bez akéhokoľvek nátlaku, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom zmluvu podpisujú.
3. Zmluva bola vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých dve obdrží prenajímateľ a dve nájomca.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov
6. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva nadobúda účinnosť dňom 1.1.2020.

V Huncovciach dňa 19.12.2019

Prenajímateľ:

Nájomca:

v.r.

v.r.

.....
Ing. Peter Majerčák
starosta obce

.....
Ing. Vladimír Makara
konateľ