

Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Zmluvné strany :

Obec Čičmany so sídlom Čičmany 166, 013 15 Čičmany

IČO 00 321 206

DIČ 2020637036

Bankové spojenie : Všeobecná úverová banka, a.s., Žilina

Číslo účtu IBAN : SK67 0200 0000 0000 2572 3432

BIC : SUBASKBX

v mene Obce Čičmany koná starostka obce Bc. Iveta Michalíková, zvolená za starostku obce dňa 10.11.2018, podľa Osvedčenia o zvolení za starostu obce zo dňa 10.12.2018

(ďalej len *prenajímateľ*)

a

Anna Kotercová, nar. 19.04.1965, bytom 013 17 Čičmany 286

súkromná podnikateľka vystupujúca pod obchodným menom **Anna Kotercová**

miesto podnikania : **013 17 Čičmany 286**

IČO 41 076 681

zapísaná v živnostenskom registri na Okresnom úrade Žilina, číslo živnostenského registra 511-29642

(ďalej len *nájomca*)

uzatvárajú v zmysle ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“) za nasledovného obsahu a podmienok

Článok I.

Úvodné ustanovenia

Predmetom tejto zmluvy je dohoda zmluvných strán o podmienkach prenechania nebytového priestoru vo vlastníctve Obce Čičmany, do užívania nájomcovi.

1.1. Prenajímateľ je v celosti vlastníkom nehnuteľností v katastrálnom území a obci Čičmany, stavby súp. č. 156 – Hasičský dom, a touto stavbou zastavaného pozemku KKN parcelné číslo 226/3 o výmere 81 m², umiestnených v zastavanom území obce.

V stavbe súp. č. 156, na prízemí domu, sa nachádzajú nebytové priestory o výmere 16,5 m² (pôvodne slúžiace ako garáž) so samostatným vchodom (ďalej len „predmet nájmu“).

1.1.1. Stavba Hasičského domu súpisné číslo 156, ležiaca na pozemku KNC parcelné číslo 226/3 v katastrálnom území Čičmany, je zapísaná v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Žilina, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva č. 561, v celosti vo vlastníctve Obce Čičmany.

1.1.2. Pozemok KNC parcelné číslo 226/3 o výmere 81 m², druh pozemku : zastavaná plocha a nádvorie, zastavaný stavbou Hasičského domu súpisné číslo 156 v katastrálnom území Čičmany, je zapísaný v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Žilina, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva č. 2241 vedenom katastrálne územie Čičmany, v celosti vo vlastníctve Obce Čičmany.

1.2. Nájomca, Anna Kotercová, vykonáva podnikateľskú činnosť ako živnostníčka, zapísaná v živnostenskom registri vedenom na Okresnom úrade Žilina, odbore živnostenského podnikania, číslo živnostenského registra: 511-29642.

1.3. Nájomca, Anna Kotercová užívala predmet nájmu opísaný v ods. 1.1. tohto článku zmluvy od roku 2004, na základe nájomnej zmluvy uzavretej dňa 29.4.2004, na účel zriadenia a prevádzkovania informačného centra, internetovej čítarne, predaj suvenírov a potravinového tovaru, v súlade so živnostenským oprávnením.

1.3.1. Z dôvodu zmeny pomerov na strane nájomcu, spočívajúcich v tom, že v novembri 2018 sa pani Anna Kotercová stala poslankyňou obecného zastupiteľstva Obce Čičmany, obecné zastupiteľstvo na zasadnutí dňa 29.03.2019 prejednálo zákonnosť existujúceho nájomného vzťahu s poukazom na ustanovenie § 9a ods. 6, v spojení s ustanovením §9a, ods. 9 písm. c/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Uznesením č. 14/2019 zo dňa 29.03.2019 schválilo ukončenie platnosti existujúcej nájomnej zmluvy zo dňa 29.04.2004, v znení dodatkov č. 1/ a ž 4/, dohodou a súčasne schválilo zámer obce prenajať majetok obce – predmet nájmu, nájomcovi Anna Kotercová, z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktoré sú dané tým, že nájomca, predmet nájmu (nebytové priestory garáže v požiarnej zbrojnici súpisné č. 156 o výmere 16,5 m²) užíva dlhodobo, od roku 2004, na základe nájomnej zmluvy zo dňa 29.4.2004, v znení dodatkov 1 až 4, na účel prevádzkovania podnikateľskej činnosti, v rámci ktorej prevádzkuje kanceláriu informačno-turistického centra Obce Čičmany a pri tejto činnosti poskytuje tretím osobám, najmä turistom, informácie o obci, o možnostiach športového, kultúrneho a spoločenského vyžitia v obci, o aktivitách, ktoré sa v obci konajú, teda vykonáva činnosť prospešnú pre propagáciu obce a tvorivej činnosti jej občanov. Zámer obce bol zverejnený v súlade so zákonom a v zákonom stanovenej lehote.

1.3.2. Obecné zastupiteľstvo Obce Čičmany na zasadnutí dňa 10.05.2019 Uznesením číslo 20/2019 schválilo ukončenie platnosti nájomnej zmluvy zo dňa 29.04.2004 dohodou ku dňu uzavretia novej zmluvy a súčasne schválilo prenechanie predmetu nájmu nájomcovi Anna Kotercová za cenu nájmu vo výške 2,00 €/m²/mesiac, t.j. za cenu nájomného vo výške 33,00 € mesačne.

Článok II. Predmet nájmu

2.1. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania za odplatu nebytový priestor – garáž o výmere 16,5 m², ktorý sa nachádza v stavbe Hasičský dom súp. č. 156, postavený na pozemku KNC parcelné číslo 226/3, umiestnenej v zastavanej časti obce Čičmany, za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

2.2. Predmet nájmu je napojený na elektrickú energiu, číslo odberného miesta: 7222872. Vykurovanie je lokálne tuhým palivom, ktoré si zabezpečuje na vlastné náklady nájomca. Predmet nájmu nemá zriadenú prípojku vody.

Článok III. Účel nájmu

3.1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania za účelom vykonávania podnikateľskej činnosti vykonávanej v súlade s platným živnostenským oprávnením, na prevádzkovanie kancelárie informačno-turistického centra, internetovej čítárne, predaj suvenírov a potravinového tovaru, v súlade so živnostenským oprávnením.

3.2. Nájomca sa zaväzuje, že v rámci o prevádzkovanú činnosť bude propagovať Obec Čičmany, poskytovať tretím osobám, najmä turistom, informácie o obci, o možnostiach športového, kultúrneho a spoločenského vyžitia v obci, o aktivitách, ktoré sa v obci konajú, teda vykonávať činnosť prospešnú pre propagáciu obce a tvorivej činnosti jej občanov, bez nároku na odmenu za reklamné činnosti vykonávané v prospech obce.

3.3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu tak, aby jeho činnosť neodporovala dobrým mravom. Nájomca môže zmeniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a je dôvodom pre odstúpenie od zmluvy zo strany prenajíateľa.

Článok IV.

Nájomné, splatnosť nájomného a spôsob úhrady

- 4.1. Obecné zastupiteľstvo Obce Čičmany schválilo Uznesením č. 20/2019, v bode 2., nájomné vo výške 2,00 €/m²/mesiac, t.j. 33,00 € mesačne.
- 4.2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, v hotovosti do pokladne prenajímateľa, alebo prevodom na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., číslo účtu v tvare IBAN : SK67 0200 0000 0000 2572 3432. Nájomné za kalendárny mesiac je splatné vždy mesačne vopred, 20. dňa toho ktorého mesiaca.
- 4.3. Pomerná časť nájomného za mesiac jún 2019 (odo dňa účinnosti zmluvy do 30.06.2019) je splatná 20.06.2019, spolu s nájomným za mesiac júl 2019 (33,00 €), na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
- 4.4. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi platby za spotrebovanú elektrickú energiu, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, podkladom pre vystavenie ktorej je vyúčtovacia faktúra dodávateľa el. energie, v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený vystaviť nájomcovi faktúru (preúčtovať platbu) na základe dodávateľskej faktúry, ktorou dodávateľ vyúčtuje prenajímateľovi spotrebovanú elektrickú energiu v odbernom mieste č. 7222872 s tým, že prenajímateľ preúčtuje faktúrou nájomcovi spotrebovanú el. energiu za vyúčtovacie obdobie uvedené v dodávateľskej faktúre. Za prenájom elektromera zo spoločnosti SSE, a.s., ktorý je na odbernom mieste, platí nájomca polovicu vyrubenej sumy.
- 4.5. Nájomca je povinný zabezpečiť si ostatné služby spojené s užívaním predmetu nájmu sám, vo vlastnom mene a na vlastný účet, s výnimkou dodávky elektriky, ktorú preddavkovo platí prenajímateľ na základe zmluvy s dodávateľom.
- 4.5.1. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť si vo vlastnom mene a na vlastné náklady vykurovanie predmetu nájmu. o isté platí v prípade využívania telekomunikačných, internetových služieb a podobne.
- 4.6. Nájomca sa zaväzuje platiť poplatky za odvoz komunálneho odpadu podľa platobného výmeru vystaveného prenajímateľom, resp. správcom tohto poplatku.
- 4.7. Všetky ostatné platby súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ktorých nevyhnutnosť sa vyskytne v priebehu trvania nájmu a nie sú uvedené v tejto zmluve a všetky poplatky za služby, ktoré si objedná v súvislosti s prevádzkou činnosti v predmete nájmu nájomca, objednávka nájomca na vlastnú zodpovednosť, vo vlastnom mene a na svoje náklady.
- 4.8. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a ostatných platieb, ktoré je nájomca povinný platiť na základe tejto zmluvy (porušenia povinnosti platiť riadne a včas), má prenajímateľ právo žiadať od nájomcu na zaplatenie dohodnutej zmluvnej pokuty vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania s platením.

Článok V.

Doba trvania nájmu

- 5.1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, odo dňa, kedy nadobudne účinnosť (nasledujúci deň po zverejnení tejto zmluvy na webovom sídle prenajímateľa).
- 5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že platnosť tejto zmluvy je možné ukončiť :
- a) písomnou dohodou zmluvných strán, ktorá bude obsahovať deň skončenia nájmu
 - b) výpoveďou prenajímateľa
 - c) výpoveďou nájomcu
- 5.2.1. Dohodnutá výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 5.3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od nájmovej zmluvy ak :
- nájomca napriek písomnému upozorneniu bude užívať nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou, alebo na iný ako dohodnutý účel;
 - nájomca o viac ako dva mesiace mešká s platením nájomného alebo poplatkov za služby, ktorých

poskytovanie je spojené s nájmom;

- nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu užívajú predmet nájmu v rozpore s dobrými mravmi;
- bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
- ak nebytový priestor bude potrebovať prenajímateľ, z akýchkoľvek dôvodov
- nájomca vykoná v predmete nájmu stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa,
- nájomca prenechá predmet nájmu do užívania iným osobám bez súhlasu Prenajímateľa

5.4. Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od nájomnej zmluvy v prípade, ak:

- stratí oprávnenie na výkon činnosti, ktorá je účelom nájmu.
- nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie;

5.5. Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájmu predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému užívaniu a opotrebeniu za predpokladu, že nájomca zabezpečoval výkon pravidelnej údržby a opravy predmetu nájmu na vlastné náklady.

5.6. Nájomca je povinný na vlastné náklady do 3 dní po skončení nájmu :

- vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu, predmet nájmu hygienicky vyčistiť a odovzdať Prenajímateľovi
- odstrániť z Predmetu nájmu všetky stavebné a iné úpravy vykonané Nájomcom bez súhlasu Prenajímateľa, pokiaľ sa písomne nedohodnú inak;
- odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody v Predmete nájmu spôsobené Nájomcom, alebo nahradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu v peniazoch
- odovzdať Prenajímateľovi všetky kľúče od Predmetu nájmu, inak je Prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na účet Nájomcu.

5.7. V prípade, ak Nájomca nesplní riadne a včas svoje povinnosti vyplývajúce mu z predchádzajúceho bodu 5.6., zaväzuje sa zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100 € za každý deň omeškania s vypratáním. V takomto prípade má Prenajímateľ právo (nie povinnosť) vypratať Predmet nájmu, odstrániť Úpravy, vykonať opravy a uviesť Predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania Nájomcovi, a to všetko na náklady Nájomcu. Nájomca je povinný náklady vyčíslené Prenajímateľom zaplatiť na základe predloženého vyúčtovania, v lehote do 7 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nákladov.

5.8. V prípade omeškania nájomcu s vypratáním a odovzdaním predmetu nájmu prenajímateľovi viac ako 3 dni, nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi súhlas k vyprataniu priestorov tvoriacich predmet nájmu s tým, že prenajímateľ je oprávnený akýmkoľvek spôsobom vstúpiť do predmetných priestorov a vecí, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu uskladniť, pričom prenajímateľ je povinný nájomcu upovedomiť o mieste uskladnenia jeho vecí.

5.9. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu zmluvné strany spíšu zápisnicu, ktorá bude obsahovať najmä označenie odovzdávajúceho a preberajúceho, popis stavu predmetu nájmu, popis prípadného poškodenia predmetu nájmu, stav merača elektrickej energie, prípadne fotodokumentáciu, dátum odovzdania a podpisy zúčastnených osôb.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

6.1. Predmet nájmu nájomca užíva od roku 2004, k zmene zmluvy dochádza z dôvodov uvedených v článku I. ods.1.3.1. tejto zmluvy. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že prenajímateľ mu predmet nájmu prenechal do užívania bez väd.

6.2. Upratovanie, bežné opravy a údržbu prenajatých priestorov je povinný uskutočňovať nájomca na vlastné náklady.

6.3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať prenajímateľa o vzniku poistnej udalosti na predmete nájmu, ako aj o potrebe opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla prenajímateľovi nesplnením tejto povinnosti. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi alebo osobe ním určenej vykonať potrebnú opravu.

6.4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi na veciach vnesených do predmetu nájmu. Tieto veci je nájomca povinný poistiť si sám na vlastné náklady.

6.5. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené v predmete nájmu, ak ku škode dôjde v dôsledku činnosti nájomcu alebo z dôvodov súvisiacich s nečinnosťou nájomcu.

6.6. Nájomca zodpovedá za nakladanie a likvidáciu odpadov, ktoré vzniknú pri prevádzke predmetu nájmu.

6.7. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať dodržiavanie dohodnutého účelu užívania predmetu nájmu nájomcom, za účasti nájomcu alebo ním poverenej osoby.

6.8. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek zmenu svojej právnej formy z hľadiska jeho podnikateľskej činnosti. Nájomca je povinný oznámiť začatie konkurzného konania, alebo nariadenie likvidácie.

6.9. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časti ďalej prenechať do užívania tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. O udelenie súhlasu je nájomca povinný prenajímateľa požiadať písomne a uviesť dôvod prenechania priestorov do užívania aj iným osobám.

6.10. Nájomca je oprávnený vykonať na predmete nájmu stavebné úpravy výlučne len na svoje náklady, a až vtedy, keď budú prenajímateľom písomne odsúhlasené.

6.11. Nájomca je povinný prenajímateľa písomne informovať k 31. decembru kalendárneho roka o stave predmetu nájmu, najmä o vykonaných a potrebných úpravách predmetu nájmu.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

7.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami.

7.2. Zmluvné strany berú na vedomie, že s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 1/ zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník), v spojení s ustanovením § 5a ods. 1/ zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, táto zmluva o nájme nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na internetovej stránke prenajímateľa.

7.2.1. Zmluvné strany berú na vedomie, že v prípade, ak do troch mesiacov od uzavretia tejto zmluvy nebude zverejnená, podľa ust. § 47a ods. 4/ Občianskeho zákonníka platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.

7.3. Ak niektoré ustanovenia zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá pokiaľ je to právne možné, sa najviac približuje zmyslu a účelu zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

7.4. Zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len písomným dodatkom.

7.5. Práva a povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy neprechádzajú na prípadných právnych nástupcov nájomcu.

7.6. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých každý má povahu originálu, prenajímateľ obdrží dva a nájomca jeden rovnopis.

7.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli bez nátlaku, tiesne alebo inak nevýhodných podmienok, že si ju prečítali, jej obsahu a právnym účinkom z nej vyplývajúcim porozumeli a že zmluva vyjadruje ich vážnu a slobodnú vôľu, prostú omylu, na znak čoho ju podpisujú.

V Čičmanoch dňa 14. júna 2019

Prenajímateľ
Obec Čičmany

Bc. Iveta Michalíková
starostka obce



V Čičmanoch dňa 14. júna 2019

Nájomca

ANNA KURČOVÁ
013
IČO: 4107681
Anna K
583
IČO 41 076 681