

Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzatvorená v zmysle § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Občiansky zákonník**“)

Článok I.

Zmluvné strany

- 1. Prenajíateľ:** **Obec Spišské Bystré**
So sídlom: Michalská 394, 059 18 Spišské Bystré
Zastúpená: Mgr. Mariánom Luhom – starostom obce
Vecne zodpovedný: Mgr. Juraj Peťko – prednosta OcÚ
IČO: 00 326 542
DIČ: 2020674975
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK98 0200 0000 0000 2522 8562
Kontakt: 052/779 21 97
e-mail: obec@spisskebystre.sk
(ďalej ako „**Prenajíateľ**“)

- 2. Nájomca:** **Sabir Reshiti**
so sídlom: Budovateľská 508/8, 059 16 Hranovnica
zastúpený: Sabir Reshiti
IČO: 50 991 337
DIČ: 3120195694
Kontakt:
e-mail:

(ďalej ako „**Nájomca**“)

(Prenajíateľ a Nájomca spolu ďalej ako „**Zmluvné strany**“)

Článok II.

Všeobecné ustanovenia

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to:
- Časť nehnuteľnosti pri budove bývalého domu kultúry o výmere 20 m² z parcely registra „C“ s parcelným číslom: 7636/1 o celkovej výmere 5 372 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúcej sa v okrese Poprad, obec Spišské Bystré, katastrálne územie Spišské Bystré, evidovaná Okresným úradom Poprad, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1.

Článok III.

Predmet nájmu a účel nájmu

1. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi nehnuteľnosť uvedenú v Článku II., bod 1. tejto zmluvy (ďalej ako „**Predmet nájmu**“).
2. Prenajíateľ prehlasuje, že prenajímaný predmet zmluvy je v užívaní schopnom stave, čo Nájomca svojim podpisom potvrdzuje.
3. Prenajíateľ prehlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne tarchy ani iné právne vady, ktoré by bránili využitiu predmetu nájmu na účel dohodnutý v tejto Zmluve.
4. Nájomca je oprávnený využívať prenajatý priestor za účelom umiestnenia prevádzky – stánku, s predmetom podnikania obchod, alebo služby .
5. Akákoľvek zmena účelu nájmu je podmienená písomným súhlasom prenajíateľa.
6. Podmienky obchodnej verejnej súťaže na nájom predmetnej nehnuteľnosti boli schválené Obecným zastupiteľstvom v Spišskom Bystrom uznesením č. 2/2023/14 zo dňa 24.02.2023, ktorým boli schválené podmienky obchodnej verejnej súťaže na uvedený nebytový Predmet nájmu.

Článok IV.

Doba trvania zmluvy

1. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu na **dobu neurčitú, odo dňa účinnosti tejto zmluvy.**

Článok V. Výška nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájmu predstavuje sumu: **8,- EUR** (slovom: osem eur) za jeden (1) m² / 1 kalendárny mesiac, spolu **1 920,- EUR** (slovom jedentisíc deväťstodvadsať eur) / 1 rok.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné za príslušný kalendárny mesiac vždy najneskôr do konca kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza tomuto mesiacu.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy výšky nájomného uvedenej tejto Zmluve v prípade zvýšenia úrovne inflácie, a to 1 x ročne spravidla na začiatku kalendárneho roka. Výška nájomného platná k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky a to od 1.1. nasledujúceho roka. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku nájomného vrátane inflácie oznámi prenajímateľ nájomcovi listom do 31.3. príslušného kalendárneho roka.
4. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyslovene súhlasí s možnosťou jednostranného zvýšenia nájomného Prenajímateľom, a to v prípade, že o takomto zvýšení rozhodne Obecné zastupiteľstvo obce Spišské Bystré uznesením.
5. Nájomca uhradí nájomné na v hotovosti do pokladne, alebo na účet prenajímateľa na základe tejto zmluvy, t.j. bez vystavenia faktúry na príslušnú splátku nájomného.
6. V prípade skončenia nájmu v priebehu roka prenajímateľ vyplatí nájomcovi alikvotnú časť nájomného, presahujúcu platnosť tejto zmluvy, a to do 15 dní odo dňa skončenia nájmu.
7. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
8. V prípade nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v priebehu kalendárneho mesiaca zaplatí nájomca alikvotnú časť nájomného za príslušný kalendárny mesiac do 15 dní od účinnosti zmluvy.

Článok VI. Podmienky nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva predmet zmluvy nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie na dohodnutý účel, čo nájomca podpisom tejto zmluvy výslovne potvrdzuje.
2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v deň účinnosti zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámi s technickým stavom nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu, a v takomto stave ich za podmienok uvedených v tejto zmluve preberá do nájmu.
3. Nájomca je povinný predmet nájmu využívať riadnym spôsobom a účel dohodnutý v tejto zmluve.
4. Obvyklé náklady spojené s užívaním predmetu tejto zmluvy znáša nájomca. Nájomca je zároveň povinný využívať všetky prostriedky na ochranu pozemku a dbať, aby nedošlo k poškodeniu predmetu nájmu.
5. Škody, ktoré spôsobí nájomca svojím zavinením v priebehu nájmu, odstráni nájomca na svoje náklady.
6. Nájomca je povinný prenajímateľovi umožniť kontrolu dodržiavania podmienok tejto zmluvy a na požiadanie prenajímateľa umožniť mu vstup na predmet nájmu.
7. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr však do troch (3) pracovných dní, písomne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu týkajúcu identifikačných údajov nájomcu.
9. Nájomca je povinný pri skončení nájmu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu

v riadnom stave.

10. Prenajíateľ si vyhradzuje právo kontroly predmetu nájmu a dodržiavania dohodnutých podmienok nájmu.
11. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo iného užívania tretej osobe bez písomného súhlasu prenajíateľa.
12. Prenajíateľ nezodpovedá za majetok nachádzajúci sa na prenajatých nehnuteľnostiach, ktorý je vo vlastníctve nájomcu, jeho zamestnancov, zmluvných partnerov resp. návštevníkov. Prenajíateľ nezodpovedá za škody na zdraví nájomcu, jeho zamestnancov, návštevníkov resp. tretích osôb.
13. Nájomca je povinný dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ako aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním nehnuteľnosti vyplývajú z aktuálne platných právnych predpisov, najmä zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí.
14. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi súvisiacimi s prevádzkou obdobného zariadenia. Nájomca sa zaväzuje starať sa o údržbu nehnuteľnosti a okolia jej, napr. kosením prilahlých pozemkov.
15. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní, odkedy k zmene došlo, oznámiť písomne prenajíateľovi každú zmenu a skutočností, ktoré by mohli ovplyvniť nájom (napr. zmena štatutárneho zástupcu, sídla, bankového spojenia a pod.). Za nesplnenie tohto záväzku má prenajíateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 50 € a nájomca sa ju zaväzuje zaplatiť.
16. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadnú úpravu predmetu nájmu bude nájomca vykonávať na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajíateľa a na základe povolenia príslušným stavebným úradom.
17. Akékoľvek stavebné úpravy, opravy, resp. rekonštrukčné práce na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa. Pred začatím stavebných úprav, opráv resp. rekonštrukčných prác predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje predložiť prenajíateľovi na odsúhlasenie projektovú dokumentáciu.
18. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že si počas trvania nájmu ani po jeho skončení nebude u prenajíateľa uplatňovať kompenzáciu nákladov vynaložených na stavebné úpravy, opravy a rekonštrukciu predmetu nájmu a pod. a nebude si voči prenajíateľovi uplatňovať žiadne nároky z titulu vykonania týchto prác, a to ani v prípade, že nájomca stavebné úpravy, opravy, resp. rekonštrukčné práce na predmete nájmu vykonal so súhlasom prenajíateľa v zmysle bodu 9.15 tejto zmluvy.
19. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť a po celú dobu nájmu udržiavať na vlastné náklady v platnosti poisťnú zmluvu na nasledovné riziká:
 - a) poistenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou.
20. Nájomca je povinný zabezpečiť vývoz odpadu na vlastné náklady.
21. Nájomca je povinný dodržiavať platné protiepidemiologické nariadenia Úradu verejného zdravotníctva SR v súvislosti so šírením ochorenia COVID 19. Prenajíateľ nenesie zodpovednosť za nedodržanie platnej legislatívy a príslušných nariadení.

Článok VII. **Skončenie nájmu**

1. Nájom sa končí:
 - a) dohodou zmluvných strán,

- b) písomnou výpoveďou s troj (3) mesačnou výpovednou lehotou počítanou od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci doručenia výpovede druhej zmluvnej strane.
2. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy okamžite odstúpiť v prípade ak nájomca opakovane hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, pričom na porušovanie povinností bol písomne upozornený.
 3. Prenajímateľ je oprávnený ukončiť zmluvný vzťah aj jednostranným vypovedaním zmluvy, a to na základe písomnej výpovede doručenej nájomcovi. V takomto prípade je výpovedná lehota tri (3) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci v ktorom bola nájomcovi táto písomná výpoveď doručená.
 4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi, ak :
 - a) nájomca si nesplní svoje povinnosti riadne a včas platiť nájom,
 - b) sú v prenajatých nebytových priestoroch organizované akcie alebo vykonávaná iná činnosť smerujúca k potláčaniu základných práv a slobôd osôb alebo k hlásaniu rasovej, etnickej, národnostnej alebo náboženskej nenávisti alebo nenávisti voči inej skupine osôb,
 - c) nájomca užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenájomcaovi vzniká škoda.V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva ruší dňom, keď prejav vôle o odstúpení od zmluvy bude doručený druhej zmluvnej strane.
 5. Ak dôjde k skončeniu nájomnej zmluvy podľa bodu 1. tohto článku zmluvy, je nájomca povinný dňom, ktorým sa zmluva zrušuje, vypratať predmet nájmu a odovzdať ho prenájomcaovi, ak sa s prenájomcaom nedohodli inak. Za odovzdanie predmetu nájmu sa považuje aj písomné oznámenie nájomcu prenájomcaovi, že predmet nájmu, ktorý mal doposiaľ v nájme, mu odovzdáva. Oznámenie musí byť prenájomcaovi doručené najneskôr v deň, ktorým sa zmluva zrušuje.

Článok VIII.

Doručovanie písomností

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu určenú podľa záhlavia tejto zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strany.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami Zmluvných strán a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
2. Akékoľvek zmeny, alebo doplnky k tejto zmluve je možné robiť len formou očíslovaných písomných dodatkov, ktoré budú platné, ak budú riadne potvrdené a podpísané oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinné dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle prenájomca.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom, Zákonom o nájme a inými právnym predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili na základe vlastnej vôle, zmluva nebola podpísaná v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú. Podpis zmluvy je prejavom súhlasu s celým jej obsahom.
5. Táto zmluva je vypracovaná v dvoch (2) originálnych vyhotoveniach, z ktorých jedno (1)

si ponechá prenajímateľ a jedno (1) nájomca.
V Spišskom Bystrom dňa 27.03.2023

.....
Sabir Reshiti
nájomca

.....
Mgr. Marián Luha
starosta obce