Zmluva č. 1/2022
o nájme nebytových priestorov podľa zákona 116/90 Zb., v platnom znení § 663 až 684 a 720 Občianskeho zákonníka.

I.
Zmluvné strany

I.1. Prenajímateľ: **Obec Maňa, Námestie M. R. Štefánika 1, 941 45 Maňa,**
v zastúpení **Ing. Igorom Sádovským**, starostom obce
IČO : **309061**
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s., Vráble
č. účtu – IBAN : SK56 5600 0000 0022 6977 9001

I.2. N á j o m c a : Pavol Babín, Hlavná ulica 479/66, 941 44 Hul,
IČO : 33458944
bankové spojenie : Tatra Banka
č. účtu : SK92 1100 0000 0029 1165 0564

II.
Predmet zmluvy

II.1. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený odovzdať nebytové priestory nachádzajúce sa v suteréne budovy spoločenského domu (kultúrneho domu) v Mani, Námestie M. R. Štefánika 1, ktorý je postavený na parc. č. 88/1, druh pozemku zastavaná plocha o výmere 5184 m2, v katastrálnom území Veľká Maňa, s celkovou podlahovou plochou nebytových priestorov 1997,21 m2.
Špecifikácia týchto nebytových priestorov je uvedená v prílohe č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

II.2. Predmetom prenájmu sú nebytové priestory vo vyššie uvedenom objekte **pozostávajúce z miestností v suteréne č. 5 až 17 s celkovou výmerou 142,65 m2.** Špecifikácia týchto nebytových priestorov je uvedená v súpise podlahových plôch suterénu a I. nadzemného podlažia, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

II.3. Nebytové priestory sa dávajú do prenájmu za účelom prevádzkovania pizzerie v súlade s predmetom podnikania nájomcu.

III.
Doba prenájmu

III.1. Táto zmluva je uzatvorená na dobu neurčitú od 01.04.2022. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Nájomca po uplynutí uvedenej lehoty nebytové priestory vyprázdni, upraví do pôvodného stavu a vráti prenajímateľovi v stave odpovedajúcom bežnému užívaniu.

IV.
Cena prenájmu

IV.1. Nájomné za prenájom priestorov uvedených v bode II. je 1697,50.- €/rok a je stanovené dohodou podľa zákona č.18/96 Zb. v platnom znení takto :

142,65 m^2 x 11.9.-€/m^2/rok = 1697,50 **.- €/rok.**

Nad rámec tejto ceny hradí nájomca náklady za dodávku energií a služby samostatne (el. energia, plyn, resp. kúrenie vodné, vývoz fekálií, , vývoz TKO).

IV.2. Nakoľko prenajímateľ uznáva, že nájomca investoval 4 896,07.- € na vydláždenie obecnej plochy za budovou Spoločenského domu , nemôže prenajímateľ dať jednostranne výpoveď skôr ako v novembri 2026.
V prípade vypovedania zmluvy zo strany nájomcu, tento súhlasí s tým, že preinvestovaná čiastka , ktorá nebola započítaná ako nájomné, mu bude uhradená do 18 mesiacov od ukončenia nájmu a nájomca za toto obdobie neuplatní voči prenajímateľovi žiadnu sankciu.

IV.3. Nájomné sa bude uhrádzať nasledovným spôsobom:
Z mesačného nájomného vo výške 141,46.- € uhradí nájomca 20,20 € a 121,26.- € bude započítaných ako vrátenie čiastky z preinvestovaných 4 896,07.- € do času započítania celej čiastky. Po započítaní celej preinvestovanej čiastky bude uhrádzané celé nájomné.

IV.4. Na úhradu plnení poskytovaných s užívaním nebytových priestorov je nájomník povinný platiť prenajímateľovi mesačne preddavky. Výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov /ďalej len preddavky na plnenia/ určí nájomcovi prenajímateľ vždy na kalendárny rok podľa kalkulácií preddavkov. Nájomca je povinný platiť preddavky na nasledovné plnenia poskytované v súvislosti s užívaním prenajatých priestorov:

a) Dodávka vody.
Spotreba bude vyúčtovaná na základe skutočnej spotreby nameranej na samostatnom vodomery.

b) Vývoz fekálií bude vyúčtovaný na základe spotreby vody.

c) Spotreba el. energie bude vyúčtovaná na základe skutočnej spotreby nameranej na samostatnom elektromery.

d) Spotreba plynu bude vyúčtovaná na základe skutočnej spotreby nameranej na samostatnom plynomery.

IV.5. Nájomné spolu s preddavkami na plnenia je nájomca povinný platiť mesačne dopredu, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca, a to bezhotovostnou platbou na účet obce uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo poštovou poukážkou na uvedený účet.

IV.6. Nájomné spolu s preddavkami na plnenia za mesiac apríl roku 2022 uhradí nájomca pred podpise tejto zmluvy.

IV.7. Za oneskorené plnenie platby nájomného a preddavkov na plnenia má prenajímateľ právo účtovať a nájomca povinnosť uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % z dĺžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania .

V.
Ostatné dojednania

V.1. Nájomca je povinný vykonávať sám na vlastné náklady bežnú údržbu a je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať drobné vnútorné úpravy, vrátane montáže poplašného zariadenia za účelom sprevádzkovania nebytových priestorov podľa tejto zmluvy. Stavebné úpravy môže nájomca vykonávať iba po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a po skončení nájmu je nájomca povinný dať priestory do pôvodného stavu na vlastné náklady, ak sa nedohodne s prenajímateľom inak. Ak túto povinnosť nesplní, úpravu priestorov do pôvodného stavu vykoná prenajímateľ a náklady na túto úpravu je povinný uhradiť nájomca.

V.2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať kontrolu a zabezpečovať stav prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie a bezpečnosti práce.

V.3. Prenajímateľ zaistí poistenie objektu, nájomca zaistí poistenie zariadenia na vlastné náklady podľa všeobecných kritérií. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadne vzniknuté škody na hnuteľnostiach nájomcu a ich odcudzenie.

V.4. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup prenajímateľovi na jeho požiadanie.

V.5. Nájomca sa zaväzuje po celú dobu prenájmu dodržať účel prenájmu tak, ako je uvedený v bode II.3. tejto zmluvy.

V.6. Nájomca nemôže prenajaté priestory ďalej prenajímať iným právnickým a fyzickým osobám.

V.7. Nájom sa začína dňom: **01.04.2022**
Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy.

V.8. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzavretá po vzájomnom prejednaní podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

V.9. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch prevedeniach, z ktorých dostane nájomca i prenajímateľ 1 kus ako originál.

v Mani, dňa: 25. 3. 2022.

VI.
Podpisy zmluvných strán

OBEC MANA

[redacted]
.....
nájomca

.....
prenajímateľ

Súpis podlahových plôch KD Maňa – suterén + I. podlažie
od 01. 04. 2022

Číslo	miestnosť	plocha v m²	užívateľ Obec Maňa podiel v m²	Helena Hajnalová kuchyňa podiel v m²	užívateľ Pizzéria podiel v m²
1	kotolňa	25,30	25,30		
2	ohrev vody	7,15		7,15	
3	vzduchotechnika	32,40	32,40		
4	sklad	27,60	27,60		
5	závetrie	7,30			7,30
6	pizzéria - nefajčiari	41,10			41,10
7	pizzéria - fajčiari	43,50			43,50
8	chodba	5,20			5,20
9	príprava jedál	11,90			11,90
10	príručný sklad	1,77			1,77
11	miestnosť uprat.	1,32			1,32
12	šatňa pre personál	2,50			2,50
13	WC personál	1,58			1,58
14	sklad polotovarov	4,57			4,57
15	chodba	11,17			11,17
16	WC muži	5,37			5,37
17	WC ženy	5,37			5,37
18	chodba so schodiskom	25,67	25,67		
19	elektromery	6,59	6,59		
20	sklad	11,50	11,50		
21	šatňa účinkujúcich	32,92	32,92		
22	WC účinkujúci	1,70	1,70		
Spolu		**313,48**	**163,68**	**7,15**	**142,65**