

Zmluva o nájme nebytových priestorov

/ ďalej len „zmluva“ /

uzavretá v zmysle ustanovení § 663 a nasl., § 720 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, medzi zmluvnými stranami :

Prenajímateľ:

Obec Jasenovce
Jasenovce 9
094 05 Jasenovce

Zastúpený

Ladislav Trybula starosta

Bankové spojenie:

Prima banka Vranov nad Topľou

IBAN:

SK36 5600 0000 0042 9321 1001

IČO :

00332437

Adresa na doručovanie:

Jasenovce 9, 094 05 Jasenovce

Mail:

obec@jasenovce.sk

/ ďalej len „Prenajímateľ“ /

A

nájomca :

Obchodné meno spoločnosti : Tadeáš Nemčický

So sídlom : Víťazovce 122

Zapísaný: Okresný úrad Humenné, číslo živnostenského registra alebo doložená kópia živnosti

IČO:

IBAN: SK451100000002933091708

Adresa na doručovanie: Víťazovce 122

Mail: TEADZIK1@azet.sk

/ ďalej len „Nájomca“ /

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nasledovnom znení tejto zmluvy :

Článok I Definície

1/ Na účely tejto zmluvy, jej príloh a dodatkov, budú mať slová a slovné spojenia uvedené v tomto článku nasledovný význam :

a/ „ **Doba nájmu** “ je doba , počas ktorej je Nájomca oprávnený užívať Predmet nájmu .

b/ „ **Nájomné** “ je odplata za užívanie Predmetu nájmu, ktorej výška je určená podľa článku V ods. 1 tejto zmluvy prípadne pozmenená podľa čl. V tejto Zmluvy.

c/ „ **Príslušné právne predpisy** „ predstavujú všetky zákony, podzákonné normy a predpisy, vrátane, nie však výlučne, všetkých povolení, schválení a zmluvných podmienok, ktoré sa týkajú vlastníctva, nájmu, užívania, údržby, zmien a opráv Predmetu nájmu a Pozemku.

d/ „ **Zmluva** “ je táto nájomná zmluva , v znení jej neskorších zmien a doplnení.

Článok II Predmet nájmu a Odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu

1/ Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - nebytových priestorov - administratívna budova súp.č. 20 na parc.č. 175/2, zapísaná na LV 60 Okresného úradu Vranov nad Topľou, katastrálny odbor, pre kat.úz. Jasenovce, obec Jasenovce, okres Vranov nad Topľou

2/ Prenajímateľ výslovne prehlasuje že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnutý účel nájmu

3/ Pokiaľ dôjde v priebehu nájmu k zmene účelu stavby, alebo druhu stavby (a s tým súvisiacej zmene kódu druhu stavby vedenej na LV), prenajímateľ výslovne prehlasuje, že táto skutočnosť nie je dôvodom na skončenie nájmu zo strany prenajímateľa .

4) Prenajímateľ touto zmluvou odplatne prenecháva nájomcovi do nájmu a teda do výlučného užívania Predmet nájmu , ktorý je vymedzený v Článku II. , ods. 1 tejto zmluvy.

5/ Predmet nájmu je vybavený prívodmi elektrickej energie a vody.

6/ Nájomca vyhlasuje , že sa o stave predmetu nájmu presvedčil osobne prešliadkou celého priestoru predmetu nájmu , a predmet nájmu preberá do užívania od prenajímateľa. Zmluvné strany prehlasujú, že nájomca preberá predmet nájmu, v stave vyžadujúcom opravy, ktoré sa nájomca zaväzuje vykonať v rozsahu a v zmysle ustanovení Nájomnej zmluvy a prenajímateľ sa zaväzuje ich vykonanie umožniť a cenu opráv a práce pokiaľ nie je vykonaná osobne nájomcom, započítať do nájomného za podmienok dohodnutých nájomnou zmluvou. Rozsah

potreby úpravy, opráv a rekonštrukcie predmetu nájmu v čase podpisu nájomnej zmluvy bude uvedený v preberacom protokole, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.

Článok III Účel nájmu

1/ Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účely výkonu jeho podnikateľskej činnosti Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod), ktoré sú zapísané v rozhodnutí Okresného úradu Vranov nad Topľou .

Užívanie predmetu nájmu na účely výkonu inej podnikateľskej činnosti nájomcu je možné iba so súhlasom prenajímateľa na základe uzatvorenia dodatku k zmluve.

2/ Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať tak, ako je to nevyhnutné na uskutočňovanie jeho podnikateľskej činnosti.

Článok IV Odplata za Média a odplata za Služby

1/ Vykurovanie : Nájomca prevádzkuje vlastný spotrebič na tuhé palivo na vlastné náklady.

2/ Elektrická energia : Za účelom dodávky energií dáva prenajímateľ nájomcovi k dispozícii potrebné rozvodové zariadenia a zaväzuje sa poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť. Samotná dodávka bude zabezpečená prostredníctvom priameho zmluvného vzťahu medzi nájomcom a príslušnou distribučnou spoločnosťou.

3/ Vodné: Studňa vo vlastníctve prenajímateľa 70 % nákladov na chloráciu zabezpečuje nájomca a 30 % prenajímateľ.

4/ Stočné: Žumpa vo vlastníctve prenajímateľa. 70 % nákladov na vývoz a chloráciu hradí nájomca a 30 % prenajímateľ.

4/ Vývoz a likvidáciu tuhého odpadu zabezpečuje nájomca na svoje náklady

5/ Náklady za kominárske služby hradí prenajímateľ.

6/ Náklady na prípadnú deratizáciu hradí nájomca.

Článok V Nájomné

1/ Cena nájmu je stanovená dohodou podľa zákona č.18/1996 z.z. o cenách v znení neskorších predpisov.

2/ Nájomné za predmet nájmu bolo stanovené dohodou zmluvných strán na 60€ mesačne + DPH vždy k 15 dňu príslušného mesiaca na účet prenajímateľa. Nájomné je nájomca povinný zaplatiť za každý mesiac doby trvania nájmu, pokiaľ nájom v príslušnom mesiaci trval aspoň 10 kalendárnych dní.

3/ Nájomné nezahŕňa úhradu za služby spojené s nájmom (elektrická energia, vodné, stočné, odvoz smeti).

4/ Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že k zmene výšky nájomného môže dôjsť iba na základe písomného dodatku k nájomnej zmluve a to aj pokiaľ dôjde k úprave dane z nehnuteľnosti a to o výšku primeranú zvýšeniu dane, resp o ročný rast inflácie, max. do výšky rastu inflácie vyhlásenej SSÚ.

Článok VI

Doba nájmu a Platnosť a účinnosť zmluvy .

1/ Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu počas trvania Doby nájmu. Doba trvania nájmu je dohodnutá na dobu určitú 10 rokov (desať rokov) odo dňa platnosti a účinnosti zmluvy.

2/ Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.

Článok VII

Ostatné práva Prenajímateľa

1/ Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať stav predmetu nájmu a dodržiavanie zmluvných podmienok Nájomcom a za týmto účelom, ako aj za účelom kontroly vykonania opráv a úprav, vstúpiť do Predmetu nájmu, vopred ohlásený so súhlasom nájomcu, ktorý nemôže byť bezdôvodne odopretý.

Článok VIII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1/ Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s touto Zmluvou.

2/ Nájomca sa zaväzuje chrániť Predmet nájmu pred poškodením alebo zničením. V prípade škody hroziacej Predmetu nájmu sa Nájomca zaväzuje zakročiť na jej odvrátenie, spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia.

3/ Drobné opravy na predmete nájmu súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou hradí nájomca. Nájomca je povinný udržiavať prenajaté priestory v riadnom stave a vykonávať opravy účelovej povahy a drobné úpravy zariadenia / výmena vodovodných batérií , kľučiek , zámkov, svetiel , vypínačov , zásuviek a podobne/. Nájomca hradí úhrady spojené s udržiavaním čistoty vnútorných priestorov.

1. 4/ Prenajímateľ zabezpečuje a hradí náklady spojené s údržbou vonkajších priestorov t. j. čistenie, kosenie a zimnú údržbu vonkajších plôch priľahlých k predmetu nájmu.

4/ Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu prípadných ďalších opráv predmetu nájmu, ktorých potreba vznikne po podpise preberacieho protokolu, následne ich po oznámení vykonať a cenu si započítať do ceny nájomného, splatného aj v budúcnosti.

5/ Nájomca môže upraviť, opraviť, resp. zrekonštruovať a stavebne upraviť priestory uvedené v Článku II., bod 1. tejto zmluvy len na základe predchádzajúceho písomného oznámenia prenajímateľovi.

6/ Nájomca je povinný zabezpečiť poistenie alebo inú ochranu svojho zariadenia. Poistnú udalosť, ktorá vznikla na majetku prenajímateľa, je nájomca povinný oznámiť ihneď prenajímateľovi.

7/ Prenajímateľ je povinný predmet nájmu poistiť.

8/ Pri vlámانيach alebo pokusoch o vlámanie do prenajatých priestorov je nájomca povinný bez meškania nahlásiť prípad polícii aj prenajímateľovi. Škodu na zariadení si nájomca odstraňuje sám a prenajímateľa o škode informuje. V prípade vlámania alebo inej škody na budove, zašle nájomca podklady o nákladoch na odstránenie škody prenajímateľovi, aby si tento uplatnil škodu v poisťovni. Po likvidácii škody a jej úhrade poisťovňou, je prenajímateľ povinný do 2 dní od pripísania platby zo strany poisťovne zaslať tieto na účet nájomcu, prípadne započítať s nezaplateným nájmom, alebo nájmom splatným v budúcnosti. V prípade neuhradenia plnenia poisťovňou z dôvodu na strane prenajímateľa, alebo neuhradenia plnej náhrady škody, znáša náhradu škody prenajímateľ a je povinný výšku vyčíslennej škody zaslať nájomcovi na uvedený účet nájomcu, alebo započítať do nájomného, a to aj nájomného splatného v budúcnosti.

9/ Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, z nariadení vlády SR a vyhlášok MPSVaR SR, SÚBP v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.

10/ Na základe vyhlášky MV SR č. 401 z 15.07.2007 o technických podmienkach na požiarnu bezpečnosť pri prevádzkovaní palivového spotrebiča a používaní komína a dymovodov a o lehotách ich čistenia a kontrol v plnom znení zabezpečí pravidelné kontroly komína nájomca, zistené závady na komínovom telese odstraňuje prenajímateľ. Pokiaľ tak prenajímateľ neurobí bezprostredne po ich oznámení, je ich oprávnený odstrániť nájomca na náklady prenajímateľa. Kópiu správy o odbornej prehliadke a odbornej skúške komínového telesa predloží prenajímateľ nájomcovi.

11/ Nájomca je povinný:

- a/ zabezpečiť označenie prevádzky
- b/ zabezpečiť revíziu hasiacich prístrojov na náklady prenajímateľa
- c/ dodržiavať predpisy vzťahujúce sa na bezpečnosť a ochranu zdravia práci (podľa zákona č. 154 z 23. mája 2013 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v plnom znení a

zabezpečiť na vlastné náklady dodržiavanie predpisov o protipožiarnej ochrane v súlade so zákonom č. 314/2001 Zb. o ochrane pred požiarimi v znení zmien a doplnkov

d/ nájomca vykoná revíziu elektroinštalácie a jej opravy, na náklady prenajímateľa v zmysle Vyhlásky č. 508 Ministerstva práce, soc. vecí a rodiny SR z 9. júla 2009 a kópiu revíznej správy odovzdá prenajímateľovi

12/ Nájomca sa zaväzuje nahradit' škodu, ktorú na Predmete nájmu spôsobil, alebo ktorú spôsobili osoby zdržiavajúce sa v Predmete nájmu s jeho vedomím.

13/ Nájomca sa zaväzuje oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek zmenu údajov uvedených v záhlaví tejto Zmluvy týkajúcich sa Nájomcu.

Článok IX

Stavebné úpravy predmetu nájmu

1/ Nájomca je oprávnený meniť alebo upravovať Predmet nájmu alebo uskutočňovať akékoľvek iné stavebné úpravy, pričom rozsah rekonštrukčných prác bol nájomcom a prenajímateľom dohodnutý pri odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu v preberacom protokole, s tým, že nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prípadnú potrebu ďalších opráv prenajímateľovi, a tento sa zaväzuje umožniť nájomcovi tieto vykonať v jeho – prenajímateľovom mene a na jeho náklady.

2/ V prípade ak na vykonanie stavebných úprav bude potrebný súhlas dotknutých orgánov nájomca je povinný ich obstarat'. Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi poskytnúť potrebnú súčinnosť. V prípade nemožnosti vykonať opravy, úpravy, resp. rekonštrukciu z dôvodu neposkytnutia súčinnosti zo strany prenajímateľa, má nájomca nárok na náhradu škody vo výške zamýšľanej opravy, úpravy, resp. rekonštrukcie

3/ Všetky stavebné úpravy sa musia vykonávať v súlade s Príslušnými právnymi predpismi, technologickými postupmi upravujúcimi užívanie technických zariadení, a to po obdržaní potrebného povolenia alebo oprávnenia bez toho, aby sa porušila stabilita a mechanická odolnosť budovy a jej častí.

4/ Nájomca sa zaväzuje pri rekonštrukčných prácach a pri oprave predmetu nájmu investovať a vykonať práce v hodnote minimálne 7000.-€

5/ Zmluvné strany sa dohodli, že výška investícií a hodnota práce, pokiaľ nebude vykonaná osobne nájomcom, pri rekonštrukcii, oprave a akomkoľvek zhodnotení predmetu nájmu sa započíta do dohodnutého nájomného, a nájomca je povinný platiť dohodnuté nájomné až po vykonaní zápočtu celkovej hodnoty týchto investícií nájomcu do nároku prenajímateľa na nájomné.

6/ Pre prípad udalosti, v dôsledku ktorej dôjde k poškodeniu či znehodnoteniu predmetu nájmu, sa prenajímateľ zaväzuje nájomcovi vyplatiť alikvotnú časť do nájmu nezapočítanej hodnoty investícií, v lehote do 15 dní od doručenia výzvy nájomcu. Tým nie je dotknuté právo na vypovedanie nájmu zo strany nájomcu. V prípade, že v dôsledku horeuvedenej udalosti nedôjde k ukončeniu nájomnej zmluvy, je potrebnú opravu predmetu nájmu povinný vykonať prenajímateľ. V prípade, že prenajímateľ opakovane potrebné opravy nevykoná napriek oznámeniu nájomcu o ich potrebe, je nájomca oprávnený tieto vykonať sám vo vlastnom mene a na vlastné náklady a cenu započítať do nájomného.

7/ V prípade ukončenia nájmu sa zhodnotenie predmetu nájmu stáva vlastníctvom prenajímateľa a v prípade ukončenia nájmu zo strany prenajímateľa, má nájomca nárok na vyplatenie alikvotnej výšky investovaných nákladov, do predmetu nájmu, ku dňu ukončenia nájmu nezapočítaných.

Článok X Podnájom

1/ Nájomca má právo dať Predmet nájmu do podnájmu ďalším fyzickým alebo právnickým osobám, po predchádzajúcom písomnom oznámení Prenajímateľovi.

Článok XI

Skončenie nájmu a opcia na predĺženie doby nájmu

1/ Nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.

2/ Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
- c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
- d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
- e) užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byt vypratávať;
- f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;

3/ Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1.

4/ Výpovedná lehota je 6 mesiacov, ktorá počína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

5/ nájomca má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak prenajímateľ odmietne umožnenia vykonania potrebných úprav nájomcom a ich následné započítanie do nájmu a zároveň sám odmietne na predmete nájmu potrebné opravy a úpravy vykonať

6/ nájom zaniká

a) zánikom predmetu nájmu;

b) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiťelovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme;

c) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom.

7/ Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že doba nájmu sa automaticky predlžuje za rovnakých podmienok, ak nájomca alebo prenajímateľ, najneskôr 6 mesiacov pred uplynutím pôvodnej doby nájmu, podľa tejto zmluvy, písomne oznámia druhej zmluvnej strane, že nemá záujem na takomto predĺžení doby nájmu. Ustanovenie o opcii je možné uplatniť aj opakovane.

Článok XII Vypratanie

1/ Nájomca je povinný najneskôr v deň skončenia nájmu odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu zhodnotený o vykonané investície s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

2/ V prípade, ak po skončení nájomného vzťahu ostanú v prenajatých priestoroch hnutelné veci, zariadenie a nájomca ich nevypratať z priestorov ani v lehote do 30 dní od ukončenia nájmu, má prenajímateľ právo vypratať všetky priestory svojpomocne alebo cestou tretej osoby všetky veci vo vlastníctve (alebo v užívaní) nájomcu a tieto riadne zabezpečiť, alebo uskladniť najdlhšie na dobu 6 mesiacov.

Článok XIII Dôvernôst' informácii

1/ Obidve zmluvné strany sú povinné zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách, o ktorých sa dozvedia v dobe platnosti Zmluvy, ibaže by z tejto Zmluvy alebo z Príslušných právnych predpisov vyplývalo inak. Závazok zmluvných strán obsiahnutý v tomto Článku nezaniká ani po ukončení účinnosti tejto Zmluvy.

Článok XIV Doručovanie

1/ Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením (ďalej len „Písomnosť“) musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, alebo na inú adresu, ktorú oznámia táto zmluvná strana, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Za doručenie sa považuje aj doručovanie cestou emailu uvedeného v záhlaví zmluvy.

Článok XV
Záverečné ustanovenia

- 1/ Ustanovenia tejto Zmluvy, možno meniť a/alebo dopĺňať len vo forme písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- 2/ Práva a povinnosti výslovne neupravené v texte tejto Zmluvy sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení v znení neskorších predpisov.
- 4/ Táto Zmluva je uzatvorená v dvoch (2) vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom /1/ vyhotovení.
- 5/ Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto Zmluve zmluvné strany považujú za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni. Zmluvné strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto Zmluvy túto Zmluvu podpísali.

V Jasenovciach, dňa 20.09.2020


.....
Za Prenajímateľa :




.....
Nájomca :