Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení.

Článok I.
Zmluvné strany

Názov:	Obec Nové Sady
Sídlo:	Nové Sady 177, 951 24 Nové Sady
Zastúpená:	Silvia Halvoníková, starostka obce
IČO:	00308340
DIČ:	2021102864
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a. s.
Číslo účtu:	SK65 5600 0000 0009 8939 3001
Email:	obecnyurad@novesady.sk

(ďalej ako prenajímateľ)

a

Obchodné meno:	Potraviny Mix K-P s. r. o.
Sídlo:	Sila 112, Nové Sady 951 24
Zastúpená:	Lenka Kulačová
IČO:	53 741 382
Bankové spojenie:	Všeobecná úverová banka, a. s.
Číslo účtu (v tvare IBAN)	SK73 0200 0000 0044 6827 0653

(ďalej nájomca)

uzatvárajú zmluvu o nájme nebytových priestorov za týchto vzájomne dohodnutých podmienok.

Článok II.
Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy súpisné číslo Sila 112, postavenej na pozemku parcelné číslo 125/2 v katastrálnom území Sila, zapísanej na LV č. 739, pozemku parcelné číslo 744/2 v katastrálnom území Sila, zapísaného na LV č. 739 a pozemku parcelné číslo 125/1 v katastrálnom území Sila, zapísaného na LV č. 739.

Článok III.
Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy je nájom priestorov v budove uvedenej v článku II. tejto zmluvy za účelom užívania nebytových priestorov, pozemku parcelné číslo 744/2 a pozemku parcelné číslo 125/1 zo strany nájomcu. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory pozostávajúce z:

miestnosti	30 m²
miestnosti	30 m²
umyvárne	3 m²
toalety	1,70 m²

Celková podlahová plocha nebytových priestorov je 64,70 m², časť pozemku parcelné číslo 744/2 vo výmere cca 40 m² a časť pozemku parcelné číslo 125/1 vo výmere cca 12 m².

2. Nájomca po skončení nájmu nemá nárok na vrátenie nákladov, ktoré vložil do opravy a prerobenia priestorov, náklady mu nebudú odrátané z nájmu a nebude mu poskytnutá ani úľava na nájomnom. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory vstupu do sociálnych zaradení. Revízie a rozhodnutia dotknutých orgánov potrebných pre spustenie prevádzky si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.

Článok IV.
Účel nájmu

1. Predmet nájmu špecifikovaný v článku III. tejto zmluvy je nájomca oprávnený využívať len na podnikateľské účely a služby pre obyvateľov, s výnimkou poskytovania reštauračných a pohostinských služieb a predaja alkoholických nápojov čapovaným spôsobom. Prenajímateľ súhlasí s vykonávaním vyššie uvedenej činnosti za podmienky, že k prevádzkovaniu tejto činnosti dostane nájomca povolenia príslušných orgánov v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.
2. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa zmeniť účel nájmu.

Článok V.
Doba nájmu

1. Nájomná zmluva je platná dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou od 1. júla 2021.
3. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže zaniknúť:
   a) Písomnou dohodou zmluvných strán.
   b) Odstúpením od zmluvy niektorou zo zmluvných strán.
   c) Výpoveďou zmluvy zo strany prenajímateľa z osobitne odôvodnených a závažných dôvodov.
   d) Výpovedná lehota je tri kalendárne mesiace. Počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane. Dňom právoplatného skončenia nájomného vzťahu sa všetky pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi stávajú splatnými. Nájomca je povinný ich do 15 dní od skončenia zmluvného vzťahu vysporiadať. Do uplynutia posledného dňa nájmu je nájomca povinný nebytový priestor bez zbytočného odkladu vysťahovať a odovzdať prenajímateľovi v užívania schopnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak v termíne skončenia nájmu nájomca predmet nájmu nevysťahuje, súhlasí s tým, aby tak na jeho náklady a zodpovednosť urobil prenajímateľ sám alebo prostredníctvom tretej osoby. Na všetky úkony s tým súvisiace splnomocňuje nájomca prenajímateľa. Prenajímateľ má v tejto súvislosti nárok na nájomné od nájomcu až do doby vysťahovania predmetu nájmu.
   e) Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak sa predmet nájmu stane nespôsobilým na užívanie v zmysle tejto zmluvy bez zavinenia nájomcu.

Článok VI.
Nájomné

1. Obec Nové Sady zverejnila Zámer na prenájom priestorov vo vlastníctve Obce Nové Sady formou priameho nájmu uvedených priestorov. Uchádzačka Lenka Kulačová, bytom Čab 249 predložila cenovú ponuku na prenájom uvedených priestorov vo výške 9,98 € za m² a rok.
2. Obec Nové Sady stanovuje výšku nájomného 9,98 € za m² a rok. Spolu za prenájom priestorov o výmere 64,70 m² je nájomné za rok stanovené vo výške 645,70 €, slovom šesťstoštyridsaťpäťeur/0,70 bez energií. Náklady súvisiace s obvyklým udržiavaním priestorov, odvozom odpadu, upratovaním, drobnými opravami a bežnou údržbou predmetu nájmu nie sú zahrnuté v nájme. Tieto činnosti zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.
3. Nájomca bude nájomné platiť štvrťročne na základe vystavených faktúr prenajímateľom prevodom na účet prenajímateľa uvedeného v článku I. nájomnej zmluvy. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné vždy do 30. dňa v prvom mesiaci príslušného štvrťroka.

Za I. štvrťrok	do 30. januára
Za II. štvrťrok	do 30. apríla
Za III. štvrťrok	do 30. júla
Za IV. štvrťrok	do 30. októbra

4. Nájomca bude hradiť na základe vystavených faktúr prenajímateľom zálohové platby za elektrickú energiu na základe faktúr od dodávateľov v rozsahu pomernej časti za prenajatú plochu. Zálohy je nájomca povinný uhrádzať nasledovne:

Za I. štvrťrok	do 30. januára
Za II. štvrťrok	do 30. apríla
Za III. štvrťrok	do 30. júla
Za IV. štvrťrok	do 30. októbra

Vyúčtovanie za spotrebu elektrickej energie na základe vystavených faktúr prenajímateľom podľa vyúčtovacích faktúr od dodávateľov. Suma za vyúčtovanie spotreby elektrickej energie bude znížená o sumu za priemernú spotrebu elektrickej energie iným nájomcom v budove.

5. Nájomca bude hradiť na základe vystavených faktúr prenajímateľom zálohové platby za zemný plyn na základe faktúr od dodávateľa zemného plynu v rozsahu pomernej časti za prenajatú plochu. Zálohy je nájomca povinný uhrádzať nasledovne:

Za I. štvrťrok	do 30. januára
Za II. štvrťrok	do 30. apríla
Za III. štvrťrok	do 30. júla
Za IV. štvrťrok	do 30. októbra

Vyúčtovanie za spotrebu zemného plynu na základe vystavených faktúr prenajímateľom na základe vlastnej spotreby nameranej na podružnom merači zemného plynu.

6. Nájomca uhradí náklady za spotrebu vody podľa vlastnej spotreby nájomcu nameranej na vodomere nasledovne:

Za mesiace I., II. a III.	do 30 apríla
Za mesiace IV., V. a VI.	do 31. júla
Za mesiace VII., VIII. a IX.	do 31. októbra
Za mesiace X., XI. a XII.	do 31. januára

7. Náklady spojené s likvidáciou odpadových vôd hradí nájomca v rozsahu nákladov na celú budovu.

8. Obec Nové Sady zverejnila Zámer na prenájom časti pozemku vo vlastníctve Obce Nové Sady, parcelné číslo 744/2 v katastrálnom území Sila o výmere cca 40 m². Jedná sa o pozemok, na ktorom nájomca vybudoval detské ihrisko. Detské ihrisko spĺňa všetky bezpečnostné požiadavky a je prístupné verejnosti, preto Obecné zastupiteľstvo pristúpilo k prenájmu týchto priestorov podľa osobitného zreteľa. Obecné zastupiteľstvo stanovuje výšku nájomného za prenajatý pozemok 1 € za rok, slovom jednoeuro. Nájomca bude nájomné platiť v I. štvrťroku kalendárneho roka na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.
9. Obec Nové Sady zverejnila Zámer na prenájom časti pozemku vo vlastníctve Obce Nové Sady, parcelné číslo 125/1 v katastrálnom území Sila o výmer cca 12 m². Jedná sa o pozemok, na ktorom nájomca umiestnil prenosný stánok na predaj zmrzliny o rozmeroch cca 3 x 4 m s napojením na meranie odberu energií z prenajatej budovy. Obecné zastupiteľstvo stanovuje výšku nájomného za prenajatý pozemok 1 € za rok, slovom jednoeuro. Nájomca bude nájomné platiť v I. štvrťroku kalendárneho roka na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.

Vznik nájomného vzťahu nezakladá právo nájomcu na obmedzovanie využívať ostatné priestory v budove pre potreby prenajímateľa. V prípade využívania ostatných priestorov prenajímateľom sa pred uskutočnením akcie spolu s nájomcom odpíše stav na meračoch elektrickej energie, zemného plynu a vody a náklady spojené s akciou prenajímateľa budú odpočítané z nákladov nájomcu pri najbližšom vyúčtovaní energií.

Článok VII.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Akékoľvek podstatné zmeny predmetu nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a v rozsahu uvedenom v tomto písomnom súhlase.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu spôsobom rešpektujúcim právne normy a ustanovenia zákonov súvisiacich napríklad s ochranou životného prostredia, stavebných činností alebo práv dotknutých právnických a fyzických osôb.
3. Za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ochranu pred požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v zmysle neskorších predpisov zodpovedá nájomca. Prenajímateľ je oprávnený na vstup do objektu za prítomnosti nájomcu raz za 12 mesiacov, za účelom kontroly plnenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi. Prenajímateľ v dostatočnom predstihu informuje nájomcu o termíne vstupu do objektu. Nájomca je povinný na vyžiadanie prenajímateľa predložiť revízne správy, odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení. Nájomca je povinný užívať objekt len na účel, na ktorý je stavba určená. Povinnosti vyplývajúce z ustanovení zákonov, ktoré sa týkajú ochrany pred požiarmi a BOZP si plní nájomca na vlastné náklady.
   V prípade, že porušením vyššie uvedených predpisov došlo k vzniku škôd, zodpovedá za ne v plnom rozsahu nájomca. V tejto súvislosti sa nájomca zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi kľúče od všetkých priestorov, ktoré sú predmetom nájmu. Prenajímateľ je povinný kľúče uchovávať v zapečatenej obálke a ich použitie bezodkladne oznámiť nájomcovi.
4. Nájomca sa zaväzuje v opodstatnených prípadoch umožniť prenajímateľovi, prípadne ním povereným osobám vstup do prenajatých priestorov.

5. Nájomca nemôže k predmetu nájmu zriadiť záložné právo, ani nijako inak ho zaťažiť. Nájomca nesmie prenechať predmet nájmu tretej osobe.
6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu skutočnosti, ktoré môžu viesť k vzniku škôd na predmete nájmu v dôsledku nečinnosti (napr. opravy väčšieho rozsahu).
7. Doručovanie akýchkoľvek písomností obidvomi zmluvnými stranami sa rozumie doručovanie poštou, kuriérom alebo osobne. Za deň doručenia sa rozumie deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo v ktorý uplynie márna lehota na doručovanie, alebo v deň, ktorý zamestnanec pošty vyznačí na zásielke „adresát neznámy", „adresát odsťahovaný" a pod. Obidve zmluvné strany môžu doručovať zásielky aj osobne do miesta vykonávania činnosti ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Pre potreby doručovania poštou sa použijú adresy uvedené v čl. I tejto zmluvy. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie ktoroukoľvek zo zmluvných strán, sa táto zaväzuje bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu. Takáto zmena je dôvodom pre podpis dodatku k tejto zmluve.

Článok VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len na základe vzájomnej dohody prenajímateľa a nájomcu a to písomne vo forme dodatkov k zmluve.
2. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje ustanoveniami Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení a Zákona č. 116/1990 zb. o majetku obcí v platnom znení.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a jej podpísanie je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle.
4. Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom nájomca obdrží dva a prenajímateľ dva rovnopisy.

V Nových Sadoch dňa 29. JÚN 2021

V Nových Sadoch dňa 29. JÚN 2021

.....

Prenajímateľ
Obec Nové Sady v zastúpení
Silvia Halvoníková – starostka

OBEC NOVÉ SADY

.....

Nájomca
Lenka Kulačová

Potraviny Mix K-P s.r.o.
Sila 112, 951 24 Nové Sady
IČO: 53 741 382
DIČ: 2121495321