

Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len
„Zmluva“)
medzi:

Prenajíateľ:

Obchodné meno: Obec Kusín
IČO:
Sídlo: Kusín č. 130, 072 32 okr. Michalovce
DIČ:
Číslo účtu:
Za ktorú koná: Vladimír Jus – starosta obce
(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca:

Obchodné meno: Dana Karková
IČO:
Sídlo: Ťahyňská 905/56, Pavlovce nad Uhom, 072 14
DIČ:
Číslo účtu:
Zapísaná v: Živnostenský register SR, Okresný úrad Michalovce
číslo živnostenského registra: 840-23454
Za ktorú koná: Ing. Dana Karková
(ďalej len „nájomca“)
(ďalej „prenajíateľ“ a „nájomca“ spolu ako „zmluvné strany“)

ČLÁNOK I

PREDMET NÁJMU

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby nachádzajúcej sa v obci Kusín, kat. úz. Kusín, súpisné číslo 14, postavenej na parc. CKN 52, zapísanej na LV č. 345, vedenom Okresným úradom Michalovce, katastrálnym odborom.
2. Prenajíateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi časť nehnuteľnosti – nebytový priestor „časť budovy bývalej materskej školy“, nachádzajúci sa na prízemí stavby uvedenej v bode 1 tohto článku. Celková výmera prenajímaných priestorov je 206,14 m². Nebytový priestor pozostáva z 3 miestností a príslušenstva a to:
 - bývalá kuchyňa o výmere 17,51 m²
 - bývalé triedy o výmere 106,50 m²
 - chodby o výmere 74,93 m²
 - sociálne zariadenia WC o výmere 7,20 m²(ďalej aj len „nebytový priestor“ alebo „predmet nájmu“).

ČLÁNOK II. ÚČEL NÁJMU

1. Nájomca bude uvedený nebytový priestor užívať na výkon podnikateľskej činnosti ako skladové a predajné priestory (vzorková predajňa) gastronomických zariadení v súlade s predmetom činnosti vymedzenom dokladom o oprávnení podnikat', resp. iným dokladom svedčiacim o právnej subjektivite (výpis zo živnostenského registra) nájomcu platnom ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

ČLÁNOK III. DOBA NÁJMU

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na 2 roky (slovom: dva roky), pričom táto doba začína plynúť od 1.2.2022.
2. Na základe dohody zmluvných strán je možné predĺžiť dobu nájmu o písomne zmluvnými stranami dohodnuté obdobie 1 rok (slovom: jeden rok) za podmienok, ktoré budú dohodnuté dodatkom ku tejto zmluve (opcia). Nájomca musí prenajímateľovi písomne oznámiť uplatnenie opcie najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu, inak toto právo nájomcu zaniká. Nájomca má prednostné právo na predĺženie doby nájmu.

ČLÁNOK IV. NÁJOMNÉ A ÚHRADY SPOJENÉ S NÁJMOM

1. Na základe tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť
 - a) nájomné (čl. IV bod 2. zmluvy),
 - b) úhrady spojené s nájmom (čl. IV bod 3 zmluvy),
2. Nájomné
 - 2.1 Nájomné za predmet nájmu dohodnuté zmluvnými stranami predstavuje sumu 200,- Eur (slovom: dvesto Eur) za každý mesiac nájmu.
 - 2.2 Nájomné je splatné nasledovne:
 - a) nájomné za prvý mesiac od 1.2.2022 do 28.2.2022 tejto zmluvy zaplatil nájomca pri podpise tejto zmluvy. Prenajímateľ to potvrdzuje podpisom tejto zmluvy.
 - b) nájomné za druhý a každý ďalší mesiac až do konca nájmu, podľa bodu 2.1. tohto článku zmluvy bude nájomca platiť vždy mesačne najneskôr do 15. dňa mesiaca, za ktorý sa platí nájom.
3. Úhrady spojené s nájmom
 - 3.1 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi aj úhradu spojenú s nájmom. Plneniami spojenými s nájmom sú dodávka elektrickej energie, vodné a stočné.
 - 3.2 Úhradu za plnenia spojené s nájmom uhrádza nájomca vo výške podľa zálohových faktúr od dodávateľov a to VSE, a.s. Košice a VVS, a.s. Košice.

- 3.3 Výška platieb spojená s nájmom bude prenajímateľom fakturovaná nájomcovi spolu s priloženými kópiami faktúr od dodávateľov energií. Splatnosť fakturovaných platieb spojených s nájmom je 14 dní od vystavenia faktúry prenajímateľom.
- 3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že prípadný nedoplatok za služby spojené s nájmom, ktorý bude vyplývať z reálne spotrebovaných plnení spojených s nájmom nebytového priestoru, sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi na základe ročného zúčtovania jednotlivých platieb vykonaného jednotlivými dodávateľmi energií a to do 14 dní odo dňa, kedy prenajímateľ toto zúčtovanie predloží nájomcovi. Porušenie povinnosti zakladá nárok prenajímateľa na odstúpenie od tejto zmluvy. Táto povinnosť nájomcu trvá aj po ukončení zmluvného vzťahu za predpokladu, že k prekročeniu limitu výšky dohodnutých platieb došlo v období užívania nebytového priestoru nájomcom.
- 3.5 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne primerane upraviť výšku platieb dohodnutých v bode 3.3 tohto článku zmluvy vtedy, ak došlo preukázateľne k ich zvýšeniu zo strany dodávateľa toho-ktorého plnenia poskytovaného s užívaním nebytového priestoru. Túto skutočnosť je prenajímateľ povinný oznámiť písomne bez zbytočného odkladu nájomcovi.
4. Nájomné a úhrady spojené s nájmom sa považujú za zaplatené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, prípadne do pokladne prenajímateľa.

ČLÁNOK V. PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Nájomca je povinný poukazovať nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa. Prenajímateľ má právo písomne oznámiť kedykoľvek nájomcovi zmenu čísla účtu. Dňom oznámenia zmeny je nájomca povinný poukazovať nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru podľa tejto zmluvy na účet, ktorý mu prenajímateľ oznámil. Tým sa neruší možnosť úhrady nájomného a úhrady za služby spojené s užívaním do pokladne prenajímateľa.

ČLÁNOK VI. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
- odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať
 - umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený domáhať sa náhrady škody, ktorá presiahne zmluvnú pokutu.

4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby a takým spôsobom, aby svojou činnosťou nerušil susedov prenajímanej nehnuteľnosti.
5. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. V prípade porušenia tejto povinnosti sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute vo výške 1.000,- Eur (slovom : Jedentisíc Eur).
6. Nájomca je povinný všetky stavebné úpravy, či zmeny spojené s uspošobením nebytového priestoru na využívanie v súlade s účelom nájmu, hradiť v plnej výške z vlastných zdrojov.
7. Po skončení nájmu nájomca nie je oprávnený žiadať finančnú kompenzáciu za prevedené stavebné úpravy, či zmeny na nehnuteľnosti, ktoré vykonal na predmete nájmu na uspošobenie nebytového priestoru na využívanie v súlade s účelom nájmu od prenajímateľa.
8. Po skončení nájmu je prenajímateľ oprávnený prevziať predmet nájmu v technickom stave, v akom sa nachádza po realizácii stavebných úprav bez finančnej kompenzácie.
9. Nájomca sa zaväzuje spevniť prístupovú cestu k nehnuteľnosti (predmetu nájmu) a to na parc. CKN 52, k.ú. Kusín na vlastné náklady.
10. Nájomca je povinný udržiavať vzhľad a vykonávať bežnú údržbu (kosenie, údržba zelene, zimná údržba a pod.) na pozemku tvoriaci celok s prenajímanou nehnuteľnosťou a to na parc. CKN 53, k.ú. Kusín na vlastné náklady. Za túto bežnú údržbu nie je oprávnený žiadať finančnú kompenzáciu od prenajímateľa. Nájomca je zároveň povinný vykonávať túto bežnú údržbu podľa potreby (poveternostných podmienok a pod.), avšak vždy k spokojnosti prenajímateľa ako aj občanov obce.
11. Nájomca je povinný umožniť verejnosti (občanom obce) vstup a využívanie detského ihriska, ktoré je na parc. CKN 53, k.ú. Kusín bez obmedzenia.
12. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v nebytovom priestore a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ako napr. výmena žiaroviek, oprava zásuviek, vypínačov, vodovodných batérií či tesnenia). Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby predmetu nájmu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcov na svoje náklady a požadovať od nich náhradu týchto nákladov.
13. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v nebytovom priestore sám alebo tí, ktorí s ním nebytový priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu. Nájomca tiež zodpovedá za konanie osôb, ktoré s ním nebytový priestor užívajú. Nájomca je povinný udržiavať vzhľad a vykonávať bežnú údržbu (kosenie, údržba zelenie, zimná údržba a pod.) na pozemku tvoriaci celok s prenajímanou nehnuteľnosťou a to na parc. CKN 53, k.ú. Kusín na vlastné náklady. Za túto bežnú údržbu nie je oprávnený žiadať finančnú kompenzáciu od prenajímateľa. Nájomca je zároveň povinný vykonávať túto bežnú údržbu podľa potreby, avšak k spokojnosti prenajímateľa ako aj občanov obce.
14. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom).

15. Nájomca sa zaväzuje zodpovedať v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
16. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov.
17. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu v prenajatých a príľahlých priestoroch.
18. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
 - a) vypratať predmet nájmu - odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok nájomcu,
 - b) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo vyprataním majetku nájomcu a to tak, aby predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcu, ak sa prenajíateľ a nájomca písomne nedohodnú inak.
19. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak nájomca vráti všetky kľúče od predmetu nájmu; inak je prenajíateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na účet nájomcu.
20. V prípade, ak nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z bodov 18 a 19 tohto článku, zaväzuje sa nahradiť prenajíateľovi vynaložené náklady na vypratanie, vykonanie opráv a uvedenie predmetu nájmu do stavu v akom bol ku dňu odovzdania nájomcom a prenajíateľ má právo (nie povinnosť) vypratať predmet nájmu, vykonať opravy a uviesť predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania nájomcom (s prihliadnutím na bežné opotrebovanie).
21. Prevzatie a odovzdanie nebytového priestoru pri začatí nájmu a pri skončení nájmu, sa uskutoční na základe preberacieho protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru, ktorý bude obsahovať opis príslušenstva, stavu nebytového priestoru vrátane stavu meračov energií. Preberací protokol potvrdia podpisom obidve zmluvné strany. Preberací protokol je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.

ČLÁNOK VII.

ZABEZPEČENIE NÁROKOV

1. V prípade porušenia ktorejkoľvek povinnosti nájomcom vyplývajúcej pre neho z tejto nájomnej zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že nájomca zaplatí prenajíateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- EUR (slovom: Jedentisíc Eur) za každý jednotlivý prípad a deň porušenia povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť zákonné úroky z omeškania tým nie je dotknutá.
2. V prípade porušenia povinnosti vypratať nebytový priestor a riadne a včas ho protokolárne odovzdať prenajíateľovi podľa tejto zmluvy, sa zmluvné strany dohodli, že nájomca uhradí prenajíateľovi zmluvnú pokutu a to vo výške 6,50 EUR (slovom: Šesť eur päťdesiat eurocentEur) za každý deň omeškania s vyprataním a nebytového priestoru.

ČLÁNOK VIII. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý.
2. Nájom sa môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
3. Nájom sa skončí aj:
 - a) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v zákone č. 116/1990 Z. z.
 - b) zánikom predmetu nájmu
 - c) zánikom nájomcu, ak je právnickou osobou.
4. Prenajíateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu, 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 alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajíateľa.
5. Nájomca môže písomne vypovedať túto nájomnú zmluvu, 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) prenajíateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Z. z..
6. Výpovedná lehota je trojmesačná. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
7. Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajíateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajíateľ od zmluvy oprávnený odstúpiť.
8. Účinnosť odstúpenia od zmluvy je daná dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi; prenajíateľ je v písomnom odstúpení oprávnený určiť deň vypratania predmetu nájmu aj na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.

ČLÁNOK IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Je vyhotovená v slovenskom jazyku v dvoch exemplároch, z toho je jeden pre prenajíateľa a jeden pre nájomcu.

2. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov a príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov odkazujúcich na túto Zmluvu podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
4. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením.
5. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na uzavretie tejto zmluvy. Pred podpisom tejto zmluvy si ju prečítali, obsahu porozumeli a plne s ním súhlasia. Na znak svojej vôle byť viazaní touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že ich prejavy vôle byť viazaní touto zmluvou sú slobodné, jasné, určité a zrozumiteľné. Zmluvná voľnosť oboch zmluvných strán nie je ničím obmedzená a zmluvu nepodpisujú v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok

V Kusín, dňa 29.1.2022

Prílohy:

- Príloha č. 1 Popis Predmetu nájmu a jeho vybavenia, stav vybavenia*
Príloha č. 2 Preberací protokol