

Zmluva o nájme nebytových priestorov
o nájme nebytových priestorov a službách s ním spojených, uzatvorená podľa
zák.č.116/1990 Zb.o nájme a podnájme nebytových priestorov a podľa § 663 a nasl.
Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany :

Prenajímateľ: Obec Slanské Nové Mesto
so sídlom Slanské Nové Mesto č.d.54, 044 18

Zastúpenie: Ján Takáč – starosta obce

Adresa pre doručovanie
písomností : Slanské Nové Mesto č.d.54, 044 18
IČO: 00 324 744
DIČ : 2021245028
Bankové spojenie : Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN : SK23 0200 0000 0000 1512 1542

a

Nájomca: Magdaléna Kertisová
s miestom podnikania Slanské Nové Mesto , 044 18

Zastúpenie: Magdaléna Kertisová

Adresa pre doručovanie
písomností : Slanské Nové Mesto , 044 18
IČO: 32 563 094
DIČ: 1031401206
Zapísaná v živnostenskom registri Okresného úradu Košice-okolie, odbor živnostenského podnikania, č,registra 806 - 3566

uzatvárajú na základe uznesenia
Obecného zastupiteľstva v Slanskom Novom Meste č. 67 zo dňa 30.8.2023

túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov a službách s ním spojených:

I. Predmet zmluvy

1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v **katastrálnom území Slanské Nové Mesto – budova súp.č.54** , nachádzajúca sa na pozemku parc. KN „C“ č. 1300/8, ktorá budova s pozemkom je evidovaná Okresným úradom Košice - okolie, katastrálnym odborom na **LV č.394 pre katastrálne územie Slanské Nové Mesto** (ďalej v texte aj ako „budova Obecného úradu“).

1.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania časť nebytových priestorov o výmere spolu 64,90 m2 nachádzajúcich sa budove Obecného úradu súp.č.54, a to

- miestnosť č.1 o výmere 34,7 m²
- miestnosť č.2 o výmere 23,50 m²
- miestnosť č.3 o výmere 6,70 m²

1.3. Nájomca sa oboznámil s technickým stavom prenajímaných nebytových priestorov vymedzených v bode 1.2 tohto článku zmluvy, a v takomto stave ich aj preberá do nájmu.

II. Účel nájmu

- 2.1. Nájomca bude uvedené nebytové priestory užívať na **účely prevádzkovania obchodnej predajne**.
- 2.2. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na dohovorené užívanie.
- 2.3. Nájomca prehlasuje, že sa s predmetom nájmu oboznámil na mieste samom.
- 2.4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi, nájomca preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa predmet nájmu užívať v súlade s touto zmluvou a platiť prenajímateľovi cenu nájmu v súlade s čl. V. tejto zmluvy.

III. Doba nájmu

- 3.1. Nájom začína plynúť **od 1.9.2023**
- 3.2. Nájom bol dojednaný na **dobu neurčitú**.
- 3.3. Nájomný vzťah zaniká dohodou zmluvných strán, uplynutím výpovednej doby alebo jednostranným odstúpením od zmluvy.
- 3.4. Za dobu nájmu sa považuje celý čas, po ktorý nájom trvá.

IV. Nájomné

4.1. Výška nájomného bola stanovená na základe dohody zmluvných strán a v zmysle výsledkov výberového konania realizovaného Obcou Slanské Nové Mesto pod čj. VK-PP-1/2023 v **sume 130 € /mesiac, tj. 1.560€/rok**.

Výšku nájmu je možné meniť po vzájomnej dohode obidvoch zmluvných strán.

4.2 Nájomné je splatné mesačne vopred vo výške 130 €, vždy najneskôr do 5.dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý je platené na účet prenajímateľa uvedený v preambule tejto zmluvy, alebo do pokladne obce bez povinnosti vystavenia faktúr. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa. Porušenie povinnosti uhradiť nájomné a služby spojené s nájmom riadne a v dojednanej lehote splatnosti je dôvodom na vypovedanie zmluvy podľa čl. VIII bod 8.1. písm.c) tejto zmluvy (závažné porušenie zmluvy).

4.3. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Zmluvnú pokutu je nájomca povinný uhradiť i v prípade, ak porušenie povinnosti zaplatiť nájomné riadne a včas nezavinil. Úhradou zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na prípadnú náhradu škody voči nájomcovi.

4.4. Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení tejto zmluvy, alebo povinností uložených nájomcovi všeobecne záväznými právnymi predpismi a ktoré nájomca neodstráni v dohodnutej lehote ani po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške

- a) 10% z ročného nájmu, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti nájomcu, ktorá má podľa tejto zmluvy povahu menej závažného porušenia tejto zmluvy
- b) 20% z ročného nájmu, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti nájomcu, ktorá má podľa tejto zmluvy povahu závažného porušenia tejto zmluvy

V. Služby a iné plnenia spojené s nájmom a ich úhrada

5.1 Prenajímateľ poskytne nájomcovi tieto plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov :

- dodávku vody
- dodávku elektrickej energie

(ďalej len „služby“).

5.2. Výška úhrady za služby – dodávka vody a jej výpočet sú závislé na skutočnej cene tejto služby a skutočnej spotrebe zistenej na základe pravidelných mesačných odpočtov z namontovaného podružného vodomera. Fakturáciu skutočnej úhrady za dodávky vody bude vykonávať prenajímateľ 1x ročne na základe doručenej vyúčtovacej faktúry za spotrebu vody od dodávateľa tejto služby. Faktúru nájomcovi vystaví prenajímateľ do 30 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania, a to s lehotou splatnosti 30 dní odo dňa jej vystavenia.

5.3. Platby za elektrickú energiu bude nájomca uhrádzať priamo príslušnému dodávateľovi elektriny na základe samostatných dodávateľských faktúr, a to podľa skutočnej spotreby tejto služby.

VI. Doručovanie

6.1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach doručovania písomností.

6.2. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany nájomcu alebo prenajímateľa, vrátane výpovede z nájomnej zmluvy, budú doručované na adresy prenajímateľa alebo nájomcu uvedené ako adresy pre doručovanie písomností uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

6.3. V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú ako adresa pred doručovanie písomností v tejto zmluve, vrátane výpovede z nájomnej zmluvy, ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené nájomcovi aj keď :

a) nájomca odoprel prijatie zásielky, zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky

b) zásielka bola na pošte uložená a nájomca ju neprevzal do troch dní odo dňa uloženia, posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa nájomca o uložení nedozvedel

c) bola zásielka vrátená prenajímateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné nájomcu na adrese uvedenej v tejto zmluve ani na adrese jeho sídla uvedenej v obchodnom registri alebo v inom registri, v ktorom je zapísaný, zistiť a jeho iná adresa nie je prenajímateľovi známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť, písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy, ak sa o tom nájomca nedozvie

VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

7.1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu iba na účel dohodnutý v tejto zmluve, riadnym a hospodárnym spôsobom, zodpovedajúci jeho charakteru a dbať o čistotu prenajatých nehnuteľností.

7.2. Poistenie a stráženie svojho majetku je povinný zabezpečiť nájomca na vlastné náklady a s ohľadom na druh svojej výrobnjej činnosti, a to aj pre prípad vzniku požiaru. V prípade, že dôjde k poistnej udalosti v prenajatých nehnuteľnostiach, následkom ktorej bude poškodený/zničený aj majetok prenajímateľa, má nájomca povinnosť bezodkladne o takejto udalosti informovať prenajímateľa, inak zodpovedá prenajímateľovi za takto vzniknutú škodu.

7.3. Nájomca je oprávnený zmeniť účel využívania prenajatých nehnuteľností podľa bodu 2.1 tejto zmluvy iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti je dôvodom na vypovedanie zmluvy podľa čl. VIII bod 8.1. písm.c) tejto zmluvy (závažné porušenie zmluvy).

7.4. Nájomca a prenajímateľ nie je oprávnený predmet nájmu scudziť alebo založiť. Prenajať tretej osobe, vykonávať na ňom stavebné úpravy, alebo iné podstatné zmeny smie len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti je dôvodom na vypovedanie zmluvy podľa čl.VIII bod 8.1. písm.c) tejto zmluvy (závažné porušenie zmluvy).

7.5. Prenajímateľ, alebo ním poverené osoby sú oprávnené za účasti nájomcu vstupovať do predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly využitia predmetu nájmu zo strany nájomcu v súlade s účelom podľa tejto nájomnej zmluvy, resp. za účelom kontroly plnenia si povinností zo strany nájomcu, k čomu tento dáva svoj výslovný súhlas.

7.6. Nájomca je povinný pri ukončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr v posledný deň trvania nájomného vzťahu a to v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na primerané opotrebovanie. Ak sa tak nestane, je prenajímateľ oprávnený vystáňovať nájomcu na jeho náklady a nebezpečenstvo, k čomu nájomca dáva týmto výslovný súhlas. Náklady je nájomca povinný uhradiť do 10 dní od doručenia výzvy zo strany prenajímateľa. Prenajímateľ je zároveň oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 30 € / deň, za každý deň kedy je nájomca v omeškanií so splnením svojho záväzku odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi k dňu skončenia nájomného vzťahu, k čomu nájomca dáva týmto svoj výslovný súhlas.

7.7. Nájomca si v plnom rozsahu zabezpečuje požiarnu ochranu v zmysle zák.č.314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov a v zmysle vyhl.č.121/2002 Z.z. Nájomca je zároveň povinný dodržiavať všetky bezpečnostné, protipožiarne a hygienické predpisy o ochrane životného prostredia.

7.8. Nájomca si v plnom rozsahu zabezpečuje v prenajatých priestoroch bezpečnosť pri práci podľa zákona o bezpečnosti č.124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov, vrátane zabezpečenia bezpečnosti pri práci zamestnancov nájomcu.

VIII. Ukončenie nájmu

8.1. Nájomný vzťah zanikne :

- a) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán
- b) písomnou výpoveďou, a to i bez uvedenia dôvodu podľa § 9 ods.1 zákona č.116/1990 Zb. v 3-mesačnej výpovednej dobe
- c) písomnou výpoveďou z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu. Závažné porušenie je také porušenie, ktoré je v tejto zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. (bod 4.2. , 7.3. a 7.4 zmluvy) Výpovedná lehota je v takomto prípade jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- d) okamžitým ukončením tejto zmluvy a to dňom, kedy v zmysle § 23 ods.1 zák.č.7/2005 Z.z, o konkurze a reštrukturalizácii nastanú účinky vyhlásenia konkurzu na majetok nájomcu v úpadku
- e) okamžitým ukončením tejto zmluvy, a to dňom kedy nastanú účinky odpredaja predmetu nájmu – bod 1.1. zmluvy, v zmysle § 28 ods.3 zák.č.162/1995 Z.z. katastrálneho zákona
- f) okamžitým ukončením tejto zmluvy a to dňom, kedy nájomca stratí oprávnenie alebo spôsobilosť na samostatné prevádzkovanie podnikateľskej činnosti, na ktorú má predmet nájmu prenajatá v zmysle čl.II bod 2.1.
- g) odstúpením od zmluvy, ak to umožňuje zákon alebo sa na tom strany písomne dohodli

8.2. Nájomca sa zaväzuje, že vznik skutočností uvedených v bode 8.1. pod písm.d) a f) bezodkladne (najneskôr do 5 dní) písomne oznámiť prenajímateľovi, v opačnom prípade bude nájomca povinný platiť nájomné podľa tejto zmluvy až do dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľovi.

8.3. Výpoveď v zmysle čl. VIII bod 8.1. tejto zmluvy musí byť vyhotovená v písomnej forme. Výpovedi môže predchádzať písomné upozornenie prenajímateľa nájomcovi o porušení zmluvných podmienok okrem výpovede danej bez uvedenia dôvodu.

8.4. V prípade neuhradenia nájomného, resp. služieb spojených s nájmom nájomcom, po dobu dlhšiu ako 60 dní po lehote splatnosti , je prenajímateľ oprávnený vypovedať túto zmluvu k poslednému dňu mesiaca, v ktorom bola výpoveď nájomcovi doručená.

IX. Záverečné ustanovenia

9.1. Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach rovnakej platnosti a záväznosti, z ktorých prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie. Ustanovenia tejto zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov k nej.

9.2. Zmluvné strany prehlasujú, že súhlasia s textom tejto zmluvy, a táto je prejavom ich pravej a slobodnej vôle a na dôkaz toho pripájajú pod ňu svoje podpisy

9.3 Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v súlade s § 5 a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

9.4 Zmluva nadobúda platnosť dňom jeho podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

V Slanskom Novom Meste, dňa

V Slanskom Novom Meste, dňa

.....
Prenajímateľ
Obec Slanské Nové Mesto
Ján Takáč – starosta obce

.....
Nájomca
Magdaléna Kertisová