

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Uzatvorená v zmysle § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „zmluva“)

medzi

1. Prenajímateľ :

Obec Bartošovce

IČO : 00321851

DIČ : 2020622934

Adresa : Bartošovce 148, 086 42 Hertník

Telefón : 054 4791201

e – mail : obec.bartosovce@wi-net.sk

Štatutárny zástupca : Václav HUDÁK – starosta obce

2. Nájomca :

Jozef Beňa - KOTVA

IČO : 172 746 21

IČ DPH: SK 1020701209

Adresa : Pod papierňou 1486/36

Telefón : mob: 0905 654 213

e – mail : jozefbena@centrum.sk

Štatutárny zástupca : Jozef Beňa

Článok I. ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Prenajíateľ prehlasuje, že predmet nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy je stavebne, právne a fakticky spôsobilý na obvyklé užívanie a že na nebytových priestoroch neviazu žiadne práva tretích osôb, ktoré by mohli byť prekážkou ich nájmu, a že na uzavretie tejto zmluvy sa nevyžaduje súhlas, prívolenie alebo iný úkon orgánov štátu, ani žiadnej inej osoby a nie sú mu známe žiadne prekážky uzatvorenia zmluvy.
2. Nájomca prehlasuje, že má záujem o prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve obce Bartošovce na účely prevádzkovania predajne potravín s pravidelnou prevádzkovou dobou od pondelka do soboty, v stanovenom otváracom čase v prevádzkových priestoroch a je plne spôsobilý prevziať na seba práva a povinnosti nájomcu, vrátane platenia nájomného a platieb za služby poskytované v súvislosti s nájmom a nie sú mu známe žiadne prekážky uzatvorenia tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa v záujme obojstranne prospešnej spolupráce dohodli na nájme nebytových priestorov v rozsahu a za podmienok upravených touto zmluvou.
4. Nájomca vyhlasuje, že pred podpisom tejto zmluvy sa riadne oboznámil so stavom predmetu nájmu, prenajíateľ mu poskytol všetky informácie a písomnosti k predmetu nájmu, nájomca vykonal obhliadku na mieste samom. Predmet nájmu je v stave spôsobilom na obvyklé a dohodnuté užívanie a bez závad.

Článok II. PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti evidovanej pod súpisným číslom 116, postavenej na parcele číslo CKN 308/2 nachádzajúcej sa v katastrálnom území Bartošovce, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 25 vedenom Okresným úradom Bardejov, katastrálny odbor (ďalej len „**nehnuteľnosť**“). List vlastníctva č. 25 tvorí prílohu tejto zmluvy.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory o výmere 194 m² podlahovej plochy prevádzkového charakteru so samostatným vstupom a s príslušenstvom, tvoriace časť nehnuteľnosti. Súčasťou nebytových priestorov je ich vnútorné vybavenie, konkrétne vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové prípojky. Príslušenstvom nebytových priestorov sú bleskozvody (ďalej len „**predmet nájmu**“).
3. Prenajíateľ prenecháva zariadené nebytové priestory uvedené v tomto článku zmluvy nájomcovi, aby ich používal po dobu nájmu za účelom prevádzkovania predajne potravín (s výnimkou činnosti, pri ktorých by mohlo dôjsť k ohrozeniu života, zdravia, majetku alebo životného prostredia) s pravidelne stanovenou prevádzkovou dobou od pondelka do soboty (ďalej len „**účel nájmu**“).

4. Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet nájmu za stanoveným účelom a zaväzuje sa riadne a včas platiť nájomné a platby za služby poskytované v súvislosti s nájmom, užívať nebytové priestory v súlade s dohodnutým účelom nájmu a podmienkami tejto zmluvy.
5. Predmet nájmu prenajímateľ odovzdá a nájomca prevezme do nájmu na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov podpísaného oboma zmluvnými stranami, ktorý tvorí prílohu číslo 2 tejto zmluvy (ďalej len „**protokol**“).

Článok III. DOBA TRVANIA NÁJMU

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou od 01.01.2019 (ďalej len „**doba nájmu**“).

Článok IV. VÝŠKA NÁJMU, SPLATNOSŤ A SPÔSOB PLATENIA

1. Zmluvné strany sa dohodli, že základné mesačné nájomné za predmet nájmu je vo výške 120 € / mesiac. (slovom dvesto eur / mesiac); (ďalej len „**nájomné**“).
2. Prenajímateľ začiatkom kalendárneho mesiaca vystaví a odošle nájomcovi faktúru na úhradu nájomného. Nájomné je splatné do 15. dňa každého kalendárneho mesiaca na číslo účtu prenajímateľa vedeného v Prima banka č.u. SK 33 5600 0000 0036 1741 7002 (ďalej len „**účet prenajímateľa**“).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom nie je zahrnutá cena služieb poskytovaných v súvislosti s nájmom nebytového priestoru, konkrétne dodávka elektrickej energie, plynu, vodného a stočného, odvoz komunálneho odpadu, dodávka telefonických a elektronických služieb, pravidelná povinná deratizácia a pod. (ďalej len „**zmluvné dodávky**“).
4. Nájomca si zmluvné dodávky uvedené v odseku 3 tohto článku ako aj všetky ostatné služby, ktoré bude nájomca nevyhnutne potrebovať počas trvania nájmu, zaobstará samostatne vo vlastnom mene, na vlastnú zodpovednosť a na vlastné náklady.
5. V prípade, ak budú dodávatelia služieb a zmluvných dodávok podľa odsekov 3 tohto článku požadovať inštaláciu vlastných meracích zariadení, prenajímateľ sa zaväzuje udeliť nájomcovi na základe jeho písomnej požiadavky potrebný súhlas, ak to nebude odporovať účelu nájmu.

Článok V. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA A NÁJOMCU

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a za účelom uvedeným v tejto zmluve.
2. Nájomca nemôže dať predmet nájmu do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu.
4. Opravy bežného, prevádzkového charakteru v predmete nájmu vykonáva nájomca na svoje vlastné náklady. Opravy väčšieho rozsahu vykonáva prenajímateľ. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv väčšieho rozsahu, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Úpravu predmetu nájmu, najmä maľovanie, zmenu interiérového dispozičného riešenia predmetu nájmu, zásah do konštrukcie predmetu nájmu alebo iné stavebné úpravy vykonáva prenajímateľ po dohode s nájomcom. Stavebné úpravy podľa tohto odseku môže vykonať nájomca na vlastné náklady len so súhlasom prenajímateľa a podľa vzájomne vopred odsúhlasených podmienok a podkladov stavebných úprav.
6. Nájomca a jeho zamestnanci sa zaväzujú dodržiavať všeobecne záväzné predpisy na ochranu života, zdravia, majetku a životného prostredia a predpisy bezpečnosti ochrany a zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“). Pri porušení protipožiarnych a iných bezpečnostných predpisov, vrátane ochrany vecí vnesených a uložených nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá by mu týmto porušením vznikla.
7. Nájomca je povinný zabezpečovať povinnosti protipožiarnej bezpečnosti v prenajatých priestoroch v súlade s povinnosťami uvedenými v zákone č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ a nájomca sa v zmysle vyhlášky č. 501/2005 o protipožiarnej prevencii dohodli o zriadení spoločnej ohlasovne požiarov, ktorú zriaďuje prenajímateľ.
8. Nájomca počas doby nájmu môže do predmetu nájmu namontovať len také technické elektronické zariadenia, ktoré sú potrebné na naplnenie účelu nájmu, ktorým je prevádzka potravín. Prenajímateľ si vyhradzuje právo požadovať od nájomcu odstránenie tých technických zariadení, ktorých inštalácia zjavne nesúvisí s predmetom nájmu.
9. Nájomca si v rámci nájmu môže na vonkajšej strane budovy umiestniť svoju reklamu, informačné zariadenia, vývesný štít a iné podobné zariadenia len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, súhlasu príslušných orgánov štátnej správy a samosprávy a s prihliadnutím na už umiestnené reklamné zariadenia ostatných užívateľov nehnuteľnosti.
10. Nájomca sa zaväzuje písomne oznámiť prenajímateľovi montáž a prevádzku elektronického zabezpečovacieho systému na predmete nájmu. Náklady s inštaláciou

a prevádzkou zabezpečovacieho systému znáša nájomca, ak sa s prenajímateľom nedohodnú inak. Pre prípad nutného zásahu v predmete nájmu je nájomca povinný prenajímateľovi uviesť telefonické spojenie na osobu oprávnenú zasahovať a vstupovať do prevádzky zabezpečovacieho systému na čas nevyhnutne potrebný na zásah.

11. Nájomca sa zaväzuje oznámiť príslušným orgánom začiatok svojej podnikateľskej činnosti v súlade so svojim živnostenským oprávnením a touto zmluvou. Nájomca v oznámení uvedie aj prevádzkovú dobu v predmete nájmu.
12. Škodou, ktorú nájomca spôsobí prenajímateľovi pri vykonávaní povolenej činnosti v prenajatých priestoroch i keď z nedbanlivosti, je povinný nájomca uhradiť prenajímateľovi do 7 dní od písomného vyzvania prenajímateľa.

Článok VI.

OCHRANA PREDMETU NÁJMU

1. Vlastník nehnuteľnosti zabezpečuje na vlastné náklady a zodpovednosť faktickú ochranu predmetu nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že si zabezpečí na vlastné náklady primerané zabezpečenie ním užívaných nebytových priestorov proti krádežiam, resp. poškodeniu jeho vecí v nich umiestnených. Prenajímateľ nenesie počas trvania nájmu žiadnu zodpovednosť za škodu, ktorá by vznikla nájomcovi odcudzením alebo poškodením jeho majetku, vrátane vecí vnesených a uložených, s výnimkou škody, ktorú by spôsobili zamestnanci prenajímateľa úmyselnou činnosťou.
3. Nájomca sa zaväzuje, že si po dobu trvania nájmu poistí a zabezpečí vo vlastnom mene, na vlastné náklady a zodpovednosť svoju prevádzku a vnútorné zariadenia, vstup do nej všetky sklenené časti pre všetky prípady poškodenia, straty, krádeží, zničenia, resp. akéhokoľvek iného znehodnotenia.

Článok VII.

OPRAVY A KONTROLA PREDMETU NÁJMU

1. Nájomca nemôže na prenajatých nebytových priestoroch vykonať žiadne stavebné úpravy ani zmeny, vrátane zmien vnútorného vybavenia, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Súhlas prenajímateľa je rovnako potrebný pre zavedenie a prevádzku alternatívnych druhov vykurovania (plynovými bombami a pod.).
3. V prípade porušenia povinnosti nájomcu vyžiadať si súhlas prenajímateľa podľa odsekov 1 a 2 tohto článku a za následného ukončenia nájomného vzťahu, nebude mať nájomca nárok na zaplatenie ceny stavebných úprav a zmien vykonaných v predmete nájmu.

4. Všetky odsúhlasené úpravy a zmeny vykonávané nájomcom na predmete nájmu musia byť vykonané v súlade s technickými, bezpečnostnými, hygienickými predpismi spôsobom, aby nerušili alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou a ďalšími nepriaznivými vplyvmi susedných obyvateľov, iných užívateľov alebo návštevníkov ostatných priestorov.
5. Nájomca je povinný vo vlastnom mene a na vlastné náklady zabezpečovať bežnú prevádzkovú údržbu a bežné, prevádzkové opravy predmetu nájmu, všetkých vonkajších inštalácií a ich príslušenstva, revízie a opravy vyhradených technických zariadení inštalovaných v predmete nájmu.
6. Nájomca je povinný v prípade nevyhnutnej prevádzkovej potreby umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám, po predchádzajúcom oznámení prenajímateľom, prístup do predmetu nájmu. Vykonanie a priebeh prác nesmie bezdôvodne obmedzovať alebo zdržiavať.
7. Prenajímateľ má právo kedykoľvek počas trvania nájmu vykonať kontrolu stavu prenajatých priestorov. Nájomca umožní prenajímateľovi na jeho požiadanie kedykoľvek prekontrolovať prenajaté priestory z hľadiska ich riadneho užívania a vykonávania potrebných opatrení na ich funkčnosti a bezpečnosti. Kontrolu je prenajímateľ oprávnený vykonávať len v sprievode nájomcu, alebo ním poverenej osoby. Uvedené neplatí v prípade nutných havarijných zásahov.

Článok VIII.

ÚROKY Z OMEŠKANIA A ZMLUVNÁ POKUTA

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nesplnenia záväzku nájomcu zaplatiť v dohodnutom termíne nájomné, má prenajímateľ právo od nájomcu požadovať zaplatenie úrokov z omeškania vo výške 0,03 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do jej zaplatenia.
2. Pri porušení povinnosti zaplatiť nájomné včas je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100 eur.

Článok IX.

SKONČENIE NÁJOMNEJ ZMLUVY

1. Skončenie nájmu ktorý bol uzavretý na dobu neurčitú môžu obe strany ukončiť písomne vypoveďou bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace a počíta sa od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
2. Platnosť a účinnosť tejto zmluvy možno ukončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody urobenej formou dodatku k tejto zmluve podpísanej oboma zmluvnými stranami. Platnosť a účinnosť zmluvy sa v takomto prípade končí dňom uvedeným v dodatku.

3. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo ak je užívanie predmetu nájmu také, že prenájomcovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
4. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak bol predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr – bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť – nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie podľa tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu
 - a) ak nájomca dá predmet nájmu do podnájmu, alebo umožní jeho užívanie inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu;
 - b) ak uskutoční nájomca, alebo s jeho vedomím iné osoby akékoľvek stavebné zmeny alebo úpravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu.
 - c) ak nájomca napriek písomnému upozorneniu prenájomcu neodstránil vady na predmete nájmu, nedodrží stanovené termíny, alebo ak užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou, alebo ak porušuje povinnosti stanovené touto zmluvou. Nárok prenájomcu na náhradu škody a ušlého zisku voči nájomcovi tým nie je dotknutý;
 - d) ak voči nájomcovi bolo začaté konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie a pri spáchaní trestného činu.
 - e) ak nájomca nezaplatil nájomné alebo faktúru za iné záväzky nájomcu voči prenájomcovi súvisiace s nájmom do 14 dní potom čo bol nájomca prenájomcom po lehote splatnosti písomne vyzvaný na zaplatenie.
 - f) ak nájomca neposkytne súčinnosť potrebnú pre riadny výkon kontroly užívania predmetu nájmu, alebo odmietne kontrolu v prípade, ak o to prenájomca požiadal.
6. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času nájmu, ak
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenájomca hrubo porušuje svoje povinnosti podľa tejto zmluvy.
7. Platnosť a účinnosť zmluvy sa v prípade odstúpenia od zmluvy končí dňom doručenia písomného vyhotovenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.

8. Nájomca sa zaväzuje, že v lehote do 7 dní odo dňa ukončenia nájmu riadne odovzdá predmet nájmu prenajímateľovi. Za riadne odovzdanie sa považuje jeho odovzdanie v stave, v akom ho prevzal od prenajímateľa a ktoré sú uvedené v preberacom protokole. Predmet nájmu bude vypratý od všetkých hnuiteľných vecí a na predmete nájmu nebudú viazať akékoľvek práva tretích osôb alebo iné obmedzenia, ktoré vznikli alebo boli v prospech nich zriadené nájomcom alebo tretou osobou.
9. O odovzdaní Predmetu nájmu sa spíše zápisnica, v ktorej sa uvedú vady vzniknuté počas trvania nájmu. Tieto vady je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady, v lehote určenej zmluvnými stranami, najneskôr však do 15 dní odo dňa ukončenia nájmu. Pri závažnejších vadách nájomca odstráni vady predmetu nájmu najneskôr do 30 dní od ukončenia nájmu.
10. Ak nájomca poruší povinnosť uvedenú v odsekoch 8 alebo 9 tohto článku, má prenajímateľ voči nájomcovi nárok na zmluvnú pokutu v sume 100 € za každý deň omeškania. Tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody v zmysle Občianskeho zákonníka.
11. Ak 1. deň po skončení nájmu nebude predmet nájmu vypratý od všetkých hnuiteľných vecí vo vlastníctve nájomcu alebo tretích osôb a odovzdaný prenajímateľovi, nájomca berie na vedomie a súhlasí, že prenajímateľ vyprace predmet nájmu na jeho náklady a hnuiteľné veci uloží vo svojich priestoroch.

Článok X. DORUČOVANIE PÍSOMNOSTÍ

1. Zmluvné strany vykonávajú doručovanie písomností prostredníctvom
 - a) Slovenskej pošty, a.s.;
 - b) emailovou komunikáciou.
2. Písomnosť sa považuje za doručенú, pokiaľ boli prevzaté adresátom. Za doručенé sa považujú aj písomnosti, ktoré boli odoslané na adresu účastníka, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, avšak ich prevzatie bolo odmietnuté, alebo neboli prevzaté v odbernej lehote. V týchto prípadoch sa za deň doručenia považuje deň odmietnutia prevziať písomnosť, resp. 3. deň odo dňa vrátenia zásielky odosielateľovi, pokiaľ sa zásielka vrátila odosielateľovi s uvedením „v odbernej lehote nevyzdvihnuté“.
3. Písomnosti doručované emailovou formou sa považujú za doručенé v piaty deň odo dňa ich zaslania druhej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že doručovať sa bude vždy na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Ak ktorákoľvek zmluvná strana zmení obchodné meno alebo sídlo alebo sa zmenia iné podstatné údaje spôsobujúce zmarenie doručenia písomnej zásielky, je táto strana povinná bezodkladne oznámiť zmenu

údajov druhej zmluvnej strane. Ak nebola zmena oznámená, platia posledné známe údaje písomne oznámené.

Článok XI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom všetku potrebnú súčinnosť pri realizácii práv a povinností, vyplývajúcich z obsahu tejto zmluvy a dohodli sa, že prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť zo zmluvy alebo v súvislosti s ňou, budú primárne riešené dohodou. V prípade vzniku sporov sa zmluvné strany dohodli, že na ich vyriešenie je daná právomoc všeobecných súdov Slovenskej republiky.
2. Rozsah ostatných zmluvou neupravených práv a povinností prenajímateľa a nájomcu k predmetu nájmu sa spravuje ustanoveniami zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, občianskym zákonníkom a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
3. Táto zmluva sa môže meniť iba písomnými dodatkami odsúhlasenými oboma zmluvnými stranami, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
4. V prípade, ak by sa v dôsledku zmeny právnych predpisov alebo rozhodnutia súdu alebo z akýchkoľvek iných dôvodov stalo niektoré ustanovenie zmluvy neplatným alebo neúčinným, neznamená to neplatnosť zmluvy ako takej. Neplatné alebo neúčinné ustanovenie sa bez zbytočného odkladu stane predmetom rokovania zmluvných strán za účelom jeho zmeny alebo nahradenia formou dodatku k tejto zmluve.
5. Práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú aj na právnych nástupcov zmluvných strán.
6. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
7. Zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane jedno vyhotovenie.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, nie v tiesni, omyle, ani za nápadne nevýhodných podmienok. Ich zmluvná voľnosť v čase jej podpisu nie je ničím obmedzená. Obsahu zmluvy rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bartošovciach, dňa, 1.6. 2019

