

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 1-2018

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

I. ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ:	Obec Milhost'	
	štatutárny zástupca:	Ing. Štefan Nagy – starosta obce
	sídlo:	044 58 Milhost', Milhost' 6
	bankové spojenie:	OTP Banka Slovensko
	IBAN:	SK23 5200 0000 0000 0042 2174
	IČO:	31 947 034
	DIČ:	202 1245 699
	(ďalej len „prenajímateľ“)	
Nájomca:	Obchodné meno	Dominika Čiripová.
	bydlisko:	Milhost' 54, 044 58 Milhost'
	miesto podnikania:	Milhost' 54
	bankové spojenie:	
	číslo účtu:	
	IČO:	51 939 576
	DIČ:	
	(ďalej len „nájomca“)	

II. ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – nebytový priestor nachádzajúci sa katastrálnom území Milhost', zapísaný na LV. č. 815, parc.č. 130/3, budova so súpisným číslom 5, zastavaná plocha o výmere 501 m² súčasťou ktorej je predajňa „Potraviny“ s podlahovou výmerou 46,5 m², sociálne zariadenia a súvisiaci sklad o výmere 21 m² spolu s vnútorným vybavením.
2. Nájomca vyhlasuje, že je súkromným podnikateľom oprávneným podnikat' na základe Osvedčenia o živnostenskom oprávnení vydaného dňa 03.09.2018 Okresným úradom Košice – okolie, Hroncova 13, 041 70 Košice, odbor živnostenského podnikania, č.: OU-KS-OZP-2018/011868-2, č. živnostenského registra 830-20441 a je spôsobilý túto zmluvu podpísať. Kópia živnostenského listu tvorí prílohu č. 1 a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

III. PREDMET ZMLUVY

Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma a nájomca preberá do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti označenej v článku II. bod 1. tejto zmluvy. Celková výmera užívaných nebytových priestorov je **67,5 m²**.

IV. ÚČEL ZMLUVY

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory uvedené v čl. II bodu 1 tejto zmluvy za účelom **zriadenia a prevádzkovania predajne zmiešaného tovaru prevažne potravinového sortimentu**.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory so starostlivosťou dobrého hospodára, len na dohodnutý účel a len v rozsahu určenom podľa tejto zmluvy.

V. DOBA NÁJMU

1. Nájom sa dojednáva **na od 17.09.2018 na dobu neurčitú**.

VI. VÝŠKA, SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO A SPÔSOB JEHO PLATENIA.

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene za prenájom nebytových priestorov špecifikovaných v čl. II. bode 1 tejto zmluvy nasledovne:
 - **150,00 €/mesiac** (slovom sto päťdesiat eur).
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi nájomné podľa čl. VI. bodu 1, prevodným príkazom na účet prenajímateľa vedený vo OTP Banke Slovensko a.s., IBAN: SK23 5200 0000 0000 0042 2174, konštantný symbol: 0308, variabilný symbol: 51 939 576 (IČO nájomcu) alebo do pokladne Obce Milhost', Obecný úrad Milhost', Milhost' 6. Nájomné je splatné vždy k 5.dňu príslušného mesiaca.
3. V prípade omeškania úhrady nájomného sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania podľa nariadení vlády SR č. 87/1995 Z.z. č. 586/2008 Z.z., § 3 a § 4 . Poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 1 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky bežné výdavky spojené s prevádzkou a údržbou prenajatého priestoru nájomcom znáša výlučne nájomca. Pod bežnými výdavkami sa rozumie: výdavky za spotrebu plynu, spotrebu elektrickej energie, vody, tepla, prípadne telekomunikačné a iné služby.
5. Odvoz odpadu, upratovanie a zimnú údržbu prilahlých chodníkov si nájomca zabezpečí sám.
6. Nájomca najneskôr do 10 pracovných dní od podpisu tejto zmluvy zabezpečí nahlásenie odberu elektrickej energie, plynu a vody v priestoroch, ktoré sú predmetom tohto nájomného vzťahu, a to na svoje meno, pričom bude hradieť zálohové platby poskytovateľom médií a služieb na mesačnej báze, resp. podľa zmluvného vzťahu s nimi.
7. Vzhľadom na prevádzané úpravy prenajatých priestorov, vynaložené náklady na materiál a práce a neskorší začiatok prevádzky (z dôvodu prerušenia distribúcie elektriny v obci od 24.9. do 10.10.2018), sa zmluvné strany dohodli, že preukázateľne vynaložené náklady zo strany nájomcu vo výške 150 € budú započítané ako protihodnota nájomného za obdobie od 17.9.2018 do 15.10.2018. Povinnosť úhrady prvého nájomného pre nájomcu vzniká od 16.10.2018 vo výške alikvótnej čiastky nájomného , t.j.72,58,- € so splatnosťou do 22.10.2018.

8. Výška posledného nájomného v prípade ukončenia nájomnej zmluvy bude stanovená ako alikvótna čiastka za príslušné obdobie prepočtom podľa počtu kalendárnych dní.

VII. OSOBITNÉ DOJEDNANIA

1. Nájomca preberá nebytové priestory uvedené v čl. II bod 1 tejto zmluvy v stave uvedenom v preberacom protokole. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto si prezrel, sú užívania schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
2. Nájomca je povinný na svoje vlastné náklady udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
3. Ku dňu vzniku nájmu nájomca preberá na seba povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení a vykonávacej Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v platnom znení a pravidelných povinných revízií elektrozariadení podľa platných STN a zároveň je povinný v zmysle ust. § 7 a násl. Zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov v platnom znení, dodržiavať zákaz fajčenia v priestoroch celej nehnuteľnosti ako aj predpisy upravujúce bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci. Nájomca prehlasuje, že sa s uvedenými predpismi oboznámil. Ak pri výkone činnosti nájomcu, alebo v priamej súvislosti s ňou dôjde k poškodeniu na zdraví, alebo smrti úrazom u osôb (zamestnancov, klientov, návštevníkov), ktoré využívajú služby nájomcu, zodpovedá za škodu tým vzniknutú nájomca.
4. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly spôsobu a účelu ich užívania a vykonania opráv súvisiacich s podstatou budovy. V prípade havárie je povinný bezodkladne po vyznení umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam a rozvodom v predajných priestoroch. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škody, ktoré vznikli nesplnením tejto povinnosti. Nájomca je povinný vykonávať údržbu a všetky opravy zariadení a rozvodov, ktoré v objekte inštaloval počas doby nájmu.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú haváriu, poruchu a potrebu opravy, ktorá nemá charakter bežnej opravy a údržby a umožniť prenajímateľovi jej odstránenie. Inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
6. Nájomca sa zaväzuje realizovať na predmete nájmu stavebné úpravy presahujúce rámec bežných opráv len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa a stavebného úradu. Nájomca je povinný dbať na riadnu ochranu prenajatých nebytových priestorov, udržiavať poriadok, bezpečnosť a čistotu predmetu nájmu, okolia a chodníka prislúchajúceho k nebytovému priestoru v zimnom aj letnom období, nerušiť nočný klud a občianske spolužitie. V opačnom prípade bude podľa platných predpisov sankcionovaný
7. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté počas doby nájmu v plnom rozsahu.

8. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny vzťahujúce sa k prenajatému nebytovému priestoru, zmeny, ktoré majú vplyv na využitie nebytového priestoru nájomcom. Zároveň je povinný oznámiť prenajímateľovi zmeny súvisiace s údajmi uvedenými v zmluve
9. Ak nájomca poruší svoje povinnosti vyplývajúce zo súvisiacich právnych predpisov alebo podľa tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť. Odstúpením od zmluvy sa zmluva ruší posledným dňom mesiaca, v ktorom došlo k odstúpeniu od zmluvy.
10. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
11. Do doby, kým nebude písomným dodatkom dohodnuté inak, nájomca počas trvania nájmu zodpovedá za celý prenajatý priestor uvedený v článku II. bod 1. zmluvy.
12. Technické zhodnotenie nebytových priestorov sa jeho realizáciou stáva majetkom nájomcu, ktorý takéto technické zhodnotenie bude odpisovať po dobu trvania nájmu v súlade s ustanoveniami zák. č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.
13. Prenajímateľ uzná iba také technické zhodnotenie nehnuteľnosti nájomcom, ktorého predmet, rozsah a finančné vyčíslenie - rozpočet boli vopred vzájomne písomne odsúhlasené. V prípade rozsahu technického zhodnotenia vo výške nad 1700 € v zmysle § 29 ods. 1 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v z. n. p., musí byť uzatvorený dodatok k tejto zmluve.

VIII. UKONČENIE NÁJMU

1. Nájom podľa tejto zmluvy skončí:
 - výpoveďou zmluvných strán,
 - dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu.
2. Výpovedná lehota pre obe strany je 3 mesačná, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. Dôvody, pre ktoré je možné písomnú výpoveď druhej zmluvnej strane podať, sú uvedené v § 9 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. V pochybnostiach sa má za to, že výpoveď bola doručená tretí deň po jej podaní ako doporučenej zásielky.
3. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu zrušiť okamžite v prípade, ak by nájomca užíval predmet zmluvy v rozpore s dohodnutými podmienkami v tejto zmluve.
4. V prípade predčasného ukončenia zmluvného vzťahu zo strany prenajímateľa je prenajímateľ povinný nahradiť nájomcovi zostatok prostriedkov vynaložených na technické zhodnotenie nehnuteľnosti podľa preukázanej výšky rozdielu medzi splatným nájomným a vynaloženými nákladmi na technické zhodnotenie, maximálne do výšky zostatku odpisov. Výška zostatku hodnoty technického zhodnotenia je predmetom vzájomnej dohody. Pokiaľ prenajímateľ náhradu neposkytne, nájomný pomer nezaniká.
2. Nájomný pomer je možné ukončiť aj dohodou účastníkov tejto zmluvy, pričom v takomto prípade sa ustanovenia čl. VIII. ods. 4 tejto zmluvy použijú primerane.
3. Nájomca je povinný zápisnične odovzdať nebytové priestory do 5 pracovných dní po ukončení nájmu prenajímateľovi. Zápisnica je dokladom o odovzdaní priestorov

prenajímateľovi. Dňom odovzdania priestorov nájomca prestáva zodpovedať za prípadné poškodenie alebo stratu zariadenia z prenajatých priestorov.

4. Zmluva o nájme zaniká dňom uplynutia náhradnej lehoty na zaplatenie dlžného nájomného podľa čl. VI. tejto zmluvy.
5. V prípade, že nájomca ku dňu ukončenia nájmu nebytové priestory dobrovoľne neuvoľní, udeľuje týmto svoj výslovný súhlas, aby prenajímateľ vypratá nebytové priestory na náklady nájomcu.

IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.
2. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
3. Na právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa v plnom rozsahu vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že osoby podpisujúce zmluvu sú k podpisu zmluvy oprávnené, s jej obsahom sa oboznámili, zneniu porozumeli a súhlasia s ňou. Zmluva bola uzatvorená po vzájomnej dohode, je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle a nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po zverejnení.
6. Právne úkony, ktoré boli vykonané pred podpísaním zmluvy ostávajú v platnosti, pokiaľ nie sú v rozpore so všeobecnými právnymi predpismi.
7. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia prevezme nájomca a 2 vyhotovenia zostanú prenajímateľovi.
8. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z..

V Milhosti, dňa 15.09.2018

Prenajímateľ:

OBEC MILHOST'
044 58 MILHOST'
IČO: 31 947 034

Obec Milhost'
zastúpená starostom obce
Ing. Štefanom Nagyom

Nájomca:

Dominika Čiripová